

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAEN

MODIFICATION N°8

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

2024

Note explicative de synthèse

I – le contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Caen a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 16 décembre 2013. Depuis, il a fait l'objet de sept procédures de modification dont la dernière a été approuvée le 6 juillet 2023 et de trois procédures de révisions allégées dont les deux dernières ont été approuvées le 27 janvier 2022.

Le PLU doit faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification pour apporter un certain nombre de modifications.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces modifications :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- n'entrent pas dans le champ d'application de la révision de droit commun ou allégée.

Le présent projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Caen vise donc à intégrer des adaptations réglementaires afin :

- d'améliorer l'application de certaines dispositions réglementaires en clarifiant ou précisant la formulation,
- de permettre la réalisation des nouveaux projets urbains.

Enfin, la présente modification est l'occasion d'intégrer des mises à jour du PLU.

II – La procédure de modification :

- Le dossier de projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, avant le début de l'enquête publique afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une enquête publique sera diligentée sur le mois d'avril 2024.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public, les avis joints au dossier et/ou le rapport du commissaire enquêteur.
- Enfin, le projet de modification est soumis à l'approbation par le conseil communautaire. Il sera exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

Thématique abordée

Catégorie de la modification (au nombre de 3)

I- xxx

n°	thème	zone PLU	référence de la modification	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Numéro de la modification par catégorie

Détail de la modification

Impacts sur le PLU

➤ Texte explicatif et justifications de la modification proposée

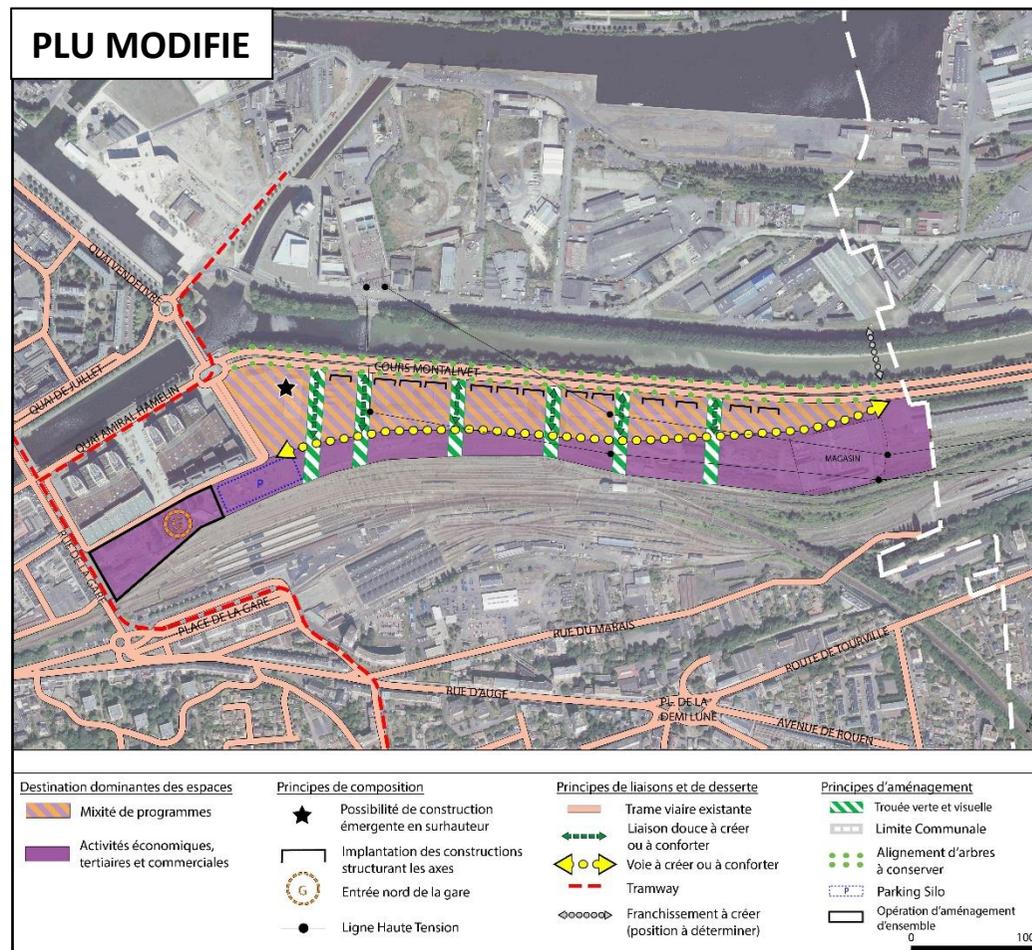
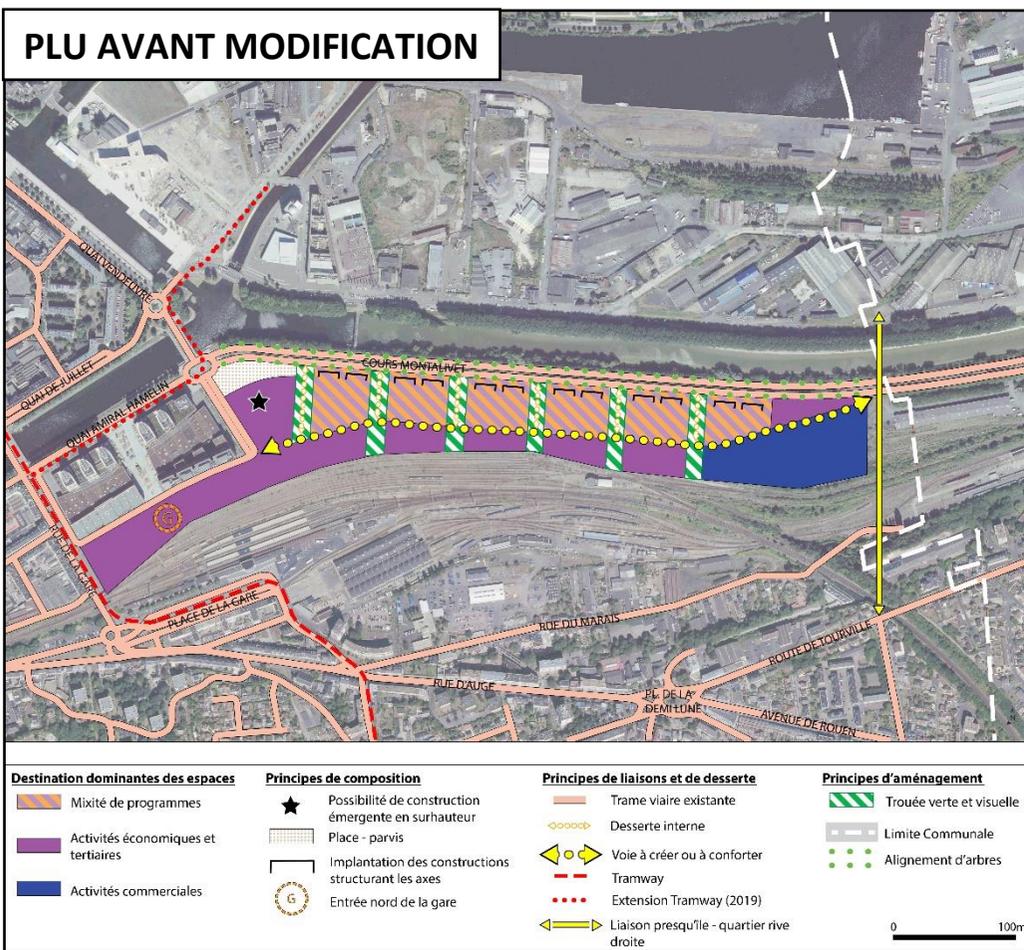
➤ Extrait cartographique et/ou photographique (avant modification et après modification)

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	Montalivet	UP	Modifier les orientations de l'OAP Montalivet afin que celle-ci soit compatible avec les projets d'aménagement de ce secteur.	L'OAP Montalivet indique des orientations en termes de structure urbaine, de hauteur des constructions et de mixité sociale de l'habitat. Le schéma de celle-ci prévoit notamment : -Des activités économiques et tertiaires au sud de l'avenue Pierre Mendès France et à l'est de la rue Rosa Parks -Des îlots de mixité de programme entre le cours Montalivet et l'avenue Pierre Mendès France -Des trouées vertes et visuelles -Un îlot d'activités commerciales en limite avec la commune de Mondeville -Une liaison entre la presqu'île et la rive droite	Les orientations suivantes sont modifiées sur l'OAP : - Mise à jour des éléments de contexte - Modification du paragraphe sur la hauteur des constructions - Concernant la destination des constructions, le schéma indique désormais que le nord de l'avenue Pierre Mendès France pourra accueillir une mixité de programme alors que le sud de cette avenue sera dédié à des activités économiques tertiaires et commerciales. - La localisation du parking silo et des lignes hautes tensions sont ajoutées pour information - Une opération d'aménagement d'ensemble est ajoutée au niveau de l'entrée nord de la gare. - La liaison entre la presqu'île et la rive droite est supprimée et est remplacée par un franchissement à créer par-dessus l'Orne	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
1bis	Montalivet	UP	Modifier le zonage afin d'encadrer l'aménagement de ce site.	Le zonage du PLU en vigueur sur le secteur Montalivet est le suivant : - Une vaste zone UP entre les voies de chemin de fer et l'Orne - Un emplacement réservé N°35 dans le prolongement du pont Stirn pour création de voies - Un emplacement réservé n°36 prévu pour la création d'une liaison entre la rive droite et la presqu'île - Des espaces verts garantis le long de l'Orne - Un site de construction émergente	Les modifications du zonage suivantes sont effectuées : - Une partie du site passe en secteur UPau correspondant aux sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme. - L'emplacement réservé n°36 est supprimé car le projet n'est plus d'actualité. - Un emplacement réservé (N°50) est créé pour l'aménagement d'une piste cyclable - Le site de construction émergente est décalé de quelques mètres vers le nord-est - Un sous-secteur UPg est créé à l'ouest de l'entrée nord de la gare. Dans ce secteur ne seront autorisés que les constructions faisant l'objet d'une opération d'aménagement s'ensemble. - Un secteur UPa est créé. Dans ce secteur sont autorisés les constructions à destination d'exploitation agricole (hors sol).	Règlements graphiques
1ter	Montalivet	UP	Modifier le règlement écrit en ajoutant une réglementation spécifique aux secteurs UPg et UPa nouvellement créés (article 2). Tous les autres articles restent inchangés. Ce sont donc les dispositions de la zone UP qui s'appliquent.	Article 2 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <i>Pas de réglementation spécifique en UPg et UPa car secteurs inexistantes.</i>	Article 2 – Zone UP : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admises sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous : [...] Dans le secteur UPg, les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement dans ce cadre. Dans le secteur UPa, les constructions à destination d'exploitation agricole (hors sol) ou forestière sont autorisées.	4.1 Règlement écrit

Le secteur Montalivet est un important site de recomposition urbaine entre le centre-ville et la gare de Caen. Les dispositions du PLU en vigueur ne sont plus tout à fait adaptées aux enjeux et projets d'aménagement de ce secteur. C'est pourquoi les évolutions suivantes sont apportées dans le cadre de la modification n°8 :

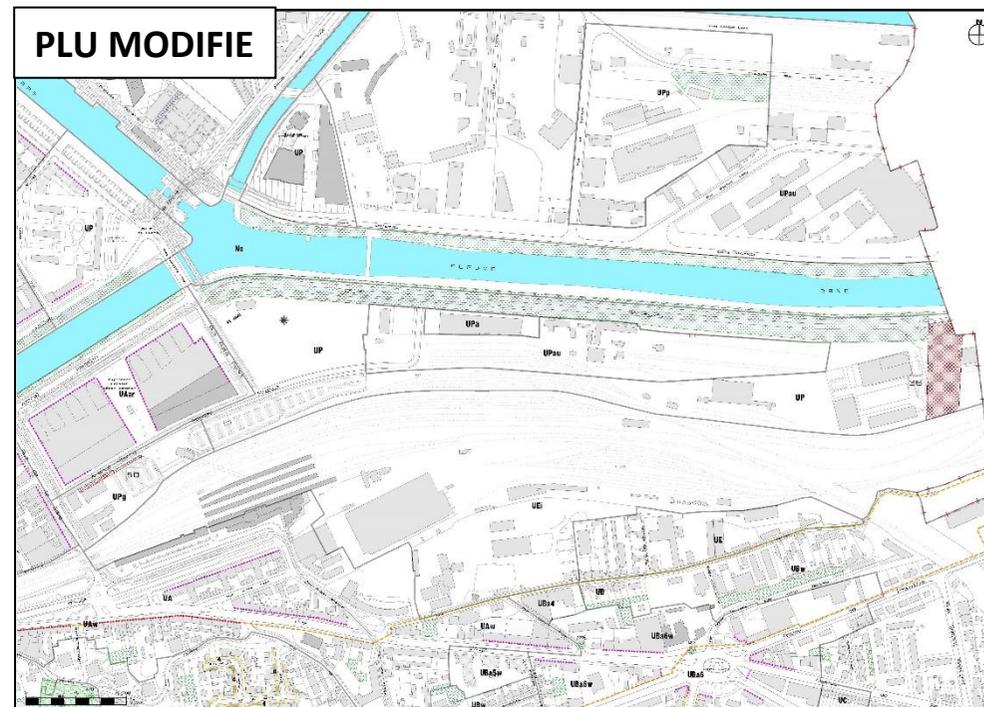
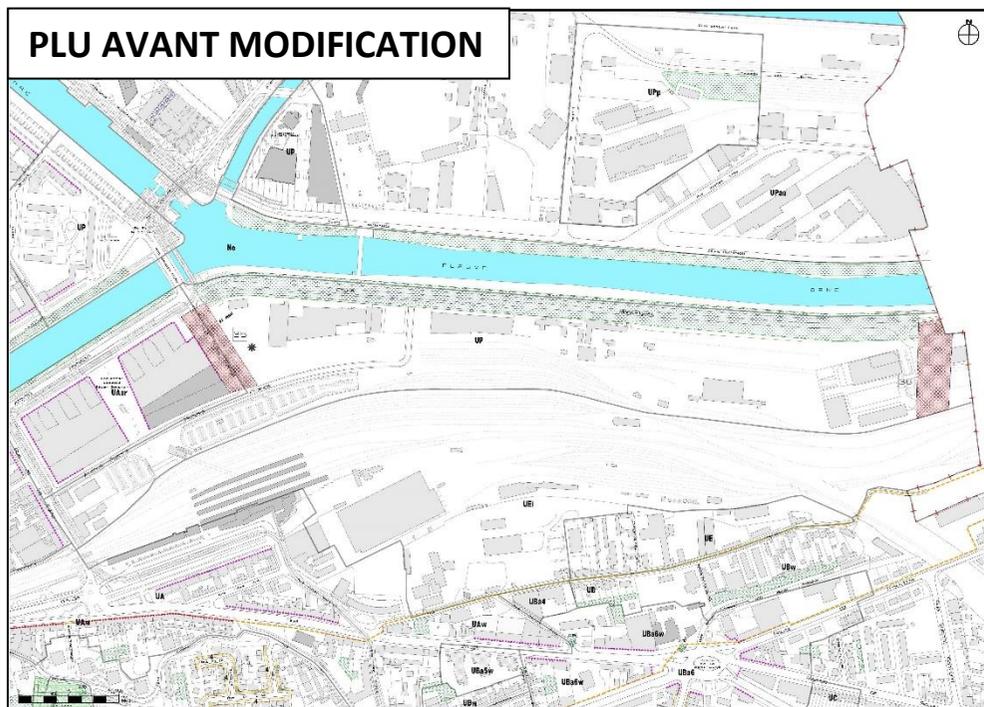
❖ **Modification de l'OAP**



❖ Modification du zonage

En raison des différentes contraintes qui s'appliquent sur le secteur (lignes hautes tensions notamment) et afin de pour pouvoir réaliser une opération d'aménagement d'ensemble les modifications suivantes doivent s'opérer sur le plan de zonage :

- Ajout d'un secteur UPau (sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme) sur la partie centrale du secteur Montalivet dans l'attente de pouvoir réaliser une procédure d'urbanisme globale permettant d'engager et de financer les travaux de viabilisation et d'aménagement du site.
- Suppression d'un emplacement réservé (n°35) rue Rosa Parks car le foncier a été acquis par la ville.
- Création d'un secteur UPg entre la rue de la gare et l'entrée nord de la gare. Dans ce secteur, les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et uniquement dans ce cadre.
- Repositionnement du site de construction émergente.
- Création d'un secteur UPa afin de permettre l'implantation d'un projet d'aquaponie.



I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
3	Aménagement du secteur Detolle-Pompidou	UP	Modifier l'OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu afin d'encadrer le renouvellement futur des sites Peugeot et Orange	L'OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu prévoit des orientations pour le site du garage Peugeot mais pas pour celui de l'entreprise Orange. Les hauteurs sont réglementées par le texte de l'OAP (voir ci-dessous)	Le schéma et le texte de l'OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu sont modifiés. Des orientations sont ajoutés et/ou modifiés sur les sites Orange et Peugeot. Un schéma des hauteurs est créé en remplacement du texte.	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
3bis	Aménagement du secteur Detolle-Pompidou	UAab1	Modifier le zonage afin d'encadrer le renouvellement futur du site Orange	Le site orange est en secteur UAab1 (sous-secteur de Beaulieu concernant Beaulieu Nord-Est)	Le site orange passe en secteur UP (espaces identifiés comme secteurs de projet sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme). Les dispositions du règlement écrit de la zone UP accompagnées des orientations de l'OAP sur ce secteur sont plus adaptées au projet de renouvellement urbain. Un principe de rez-de-chaussée actif le long des boulevards Pompidou et Detolle est ajouté sur le plan de zonage.	Règlements graphiques
3ter	Aménagement du secteur Detolle-Pompidou	UAab1	Modifier le règlement écrit afin de le mettre en cohérence avec le plan de zonage et l'OAP	La hauteur des constructions du secteur UAab1 sont réglementées par un schéma dans le règlement écrit.	Le schéma des hauteurs du règlement écrit (10.2 sous-secteurs UAab et UAab1) est modifié.	4.1 Règlement écrit

Les vastes espaces aujourd'hui occupés par le garage Peugeot et l'entreprise Orange ont vocation à se libérer dans les prochaines années. Ce potentiel foncier mutable en cœur de ville constitue une opportunité pour réaliser une opération de constructions à destination mixte, sur des terrains idéalement situés. Il convient d'encadrer le renouvellement urbain de ces espaces en complétant l'OAP Detolle-Pompidou-Beaulieu et en modifiant les règlements graphique et écrit :

L'ensemble des modifications apportées aux différentes pièces du PLU sont représentées ci-dessous :

❖ Modifications apportées à l'OAP

- La destination « mixité de programme » est ajoutée sur le site aujourd'hui occupé par Orange
- Ajout d'une possibilité de construction de hauteur émergente
- Modification des tracés des liaisons douces à créer ou à conforter
- Matérialisation d'une place – parvis le long du boulevard Detolle avec une implantation des constructions structurants les axes
- Ajout d'un espace vert à créer ou à conforter autour de la construction de hauteur émergente notamment
- Ajout d'un schéma des hauteurs des constructions
- Ajout dans le texte de l'OAP de prescriptions concernant la programmation et la typologie des logements
- Modification du paragraphe concernant les îlots de mixité sociale de l'habitat

Les orientations pour le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu

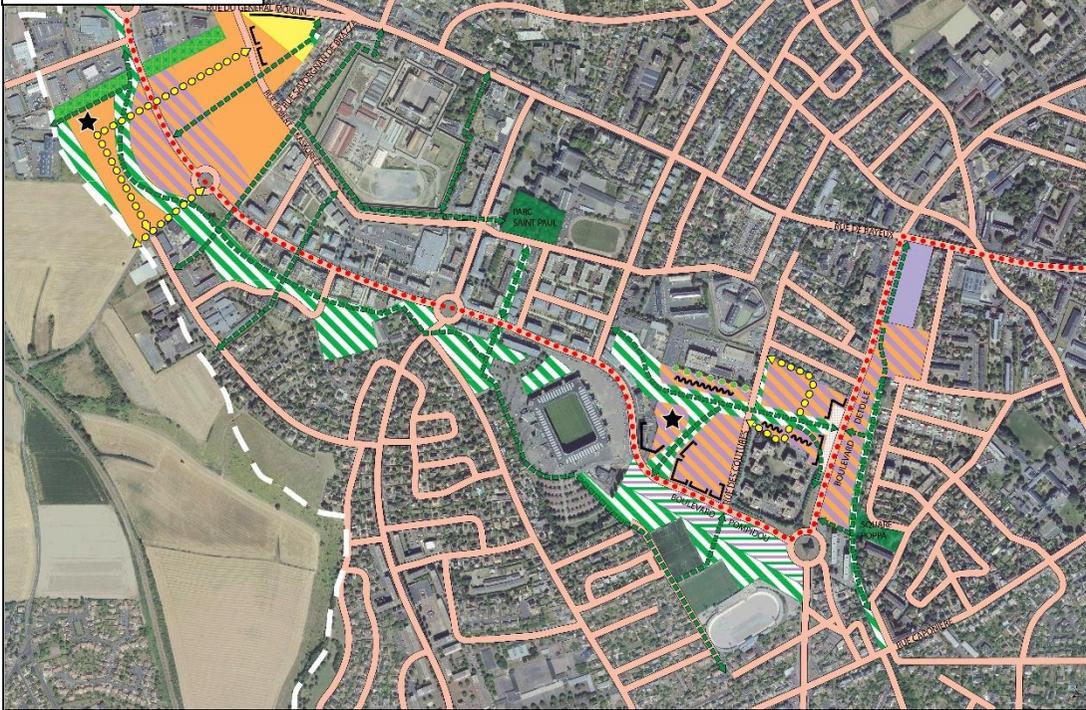
PLU AVANT MODIFICATION



Destination dominante des espaces	Principes de composition	Principes de liaisons et de desserte	Principes d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> Mixité de programmes Logements Logements «villageois» Activités Parcs et squares Espace paysager permettant l'implantation d'équipement à vocation sportive 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Possibilité de construction de hauteur émergente ┌ Implantation des constructions structurant les axes 	<ul style="list-style-type: none"> — Trame viaire existante ⋯ Tramway (Projet) ◊ Voie à créer ou à conforter ◄ Liaison douce à créer ou à conforter 	<ul style="list-style-type: none"> ▨ Espace vert à conforter ▨ Jardins familiaux ▨ Limite Communale

0 100m

PLU MODIFIE



Destination dominante des espaces	Principes de composition	Principes de liaisons et de desserte	Principes d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> Mixité de programmes Logements Logements «villageois» Activités Parcs et squares Espace paysager permettant l'implantation d'équipement à vocation sportive 	<ul style="list-style-type: none"> ★ Possibilité de construction de hauteur émergente ┌ Implantation des constructions structurant les axes ⋯ Discontinuité bâti et perméabilité visuelle 	<ul style="list-style-type: none"> — Trame viaire existante ⋯ Tramway (Projet) ◊ Voie à créer ou à conforter ◄ Liaison douce à créer ou à conforter 	<ul style="list-style-type: none"> ▨ Espace vert à créer ou à conforter ▨ Parvis ▨ Jardins familiaux ▨ Limite Communale ● Alignement d'arbres à conserver

0 100m

Le schéma des hauteurs

PLU AVANT MODIFICATION

La hauteur des constructions sera différente selon les différents espaces pour organiser au mieux leur épannelage et créer un paysage urbain harmonieux :

les constructions situées de part et d'autre du boulevard Detolle jusqu'au nord du site Peugeot pourront atteindre 6 niveaux (R+4+Attique) ;

les constructions (ou partie de constructions) situées sur le site de la Poste ne devront pas dépasser 4 niveaux (R+3) en partie sud et 3 niveaux (R+2) en limite de la promenade Napoléon ;

les constructions (ou partie de constructions) implantées à proximité de zones pavillonnaires périphériques ne devront pas dépasser 3 niveaux (R+2), un épannelage devant être recherché en transition entre celles-ci et les constructions (ou parties de constructions) hautes des abords des axes ;

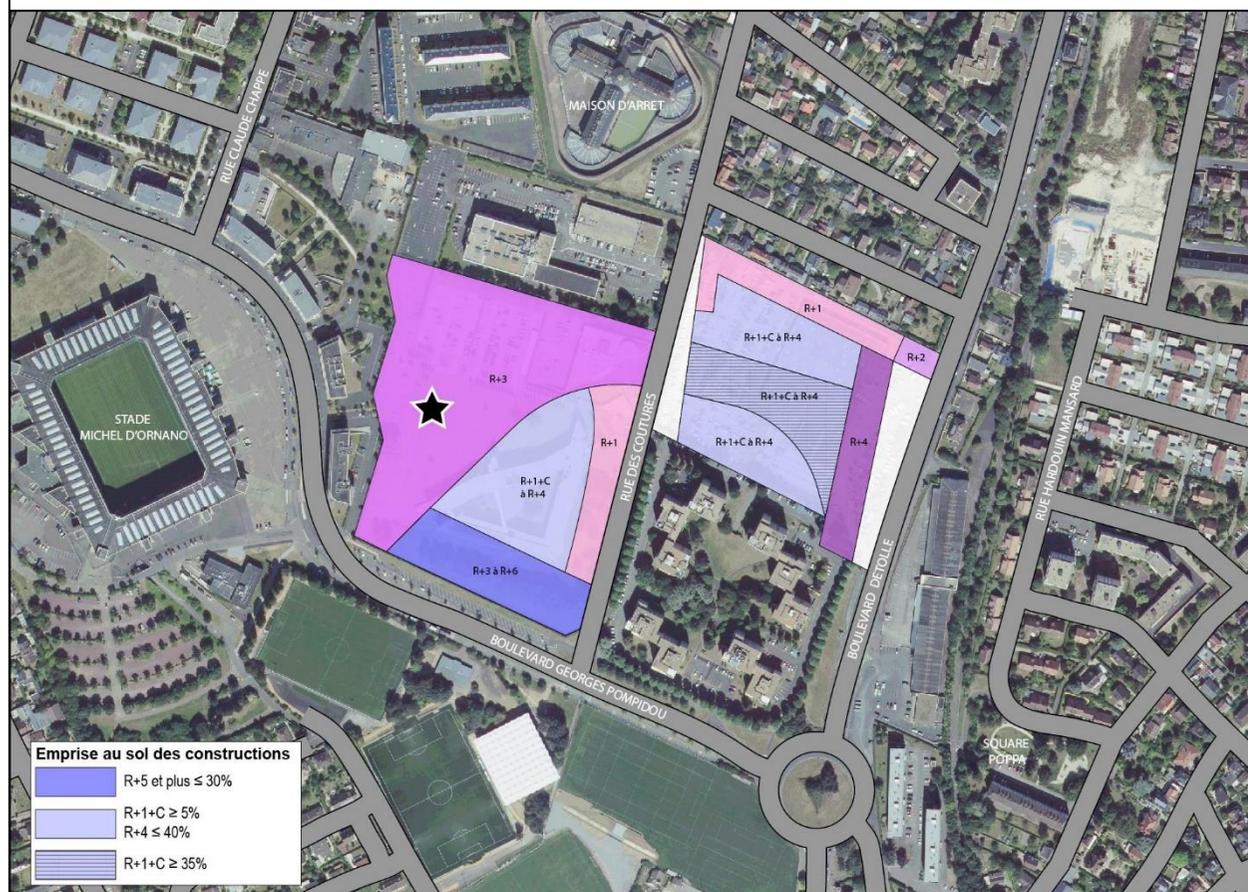
les constructions situées aux abords du boulevard Detolle, au nord du site Peugeot, ne devront pas dépasser des gabarits de 5 niveaux (R+4).

Le texte ci-dessus est supprimé et est remplacé par le texte et le schéma ci-contre.

PLU MODIFIE

La hauteur maximale des constructions est représentée sur le schéma ci-dessous.

Dans certaines zones un pourcentage minimal ou maximal d'emprise au sol des constructions d'une certaine hauteur est indiquée (ex : Le long du boulevard Pompidou, l'emprise au sol des constructions en R+5 et plus devra représenter au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de la zone. Ces 30% devront s'établir sur des linéaires limités à 20m.).



Les îlots de mixités sociales

Les secteurs suivants sont retirés des îlots de mixité sociale de l'habitat délimités dans l'OAP : abords nord et sud du boulevard Georges Pompidou et l'ouest du boulevard Detolle. Ces secteurs (hormis le sud du bd Pompidou car il n'est pas prévu d'habitat sur ce secteur) sont désormais délimités sur le plan 4.2.2 au sein du périmètre « secteur réglementé de l'habitat » (périmètre 2).

PLU AVANT MODIFICATION

Les îlots de mixité sociale de l'habitat

Cinq îlots de mixité sont délimités dans ce secteur :

- l'ouest de la ZAC Beaulieu ;
- les abords sud du boulevard Georges Pompidou ;
- les abords nord du boulevard Georges Pompidou ;
- l'ouest du boulevard Detolle ;
- les abords du pôle de la Maladrerie, rue du Général Moulin ;

A l'échelle de chacun de ces deux îlots et à l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.



PLU MODIFIÉ

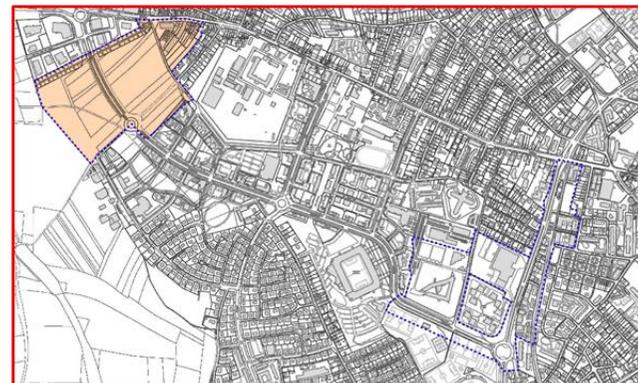
Les îlots de mixité sociale de l'habitat

~~Cinq~~ **Deux** îlots de mixité sont délimités dans ce secteur :

- l'ouest de la ZAC Beaulieu ;
- ~~les abords sud du boulevard Georges Pompidou ;~~
- ~~les abords nord du boulevard Georges Pompidou ;~~
- ~~l'ouest du boulevard Detolle ;~~
- les abords du pôle de la Maladrerie, rue du Général Moulin ;

A l'échelle de chacun de ces deux îlots et à l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.

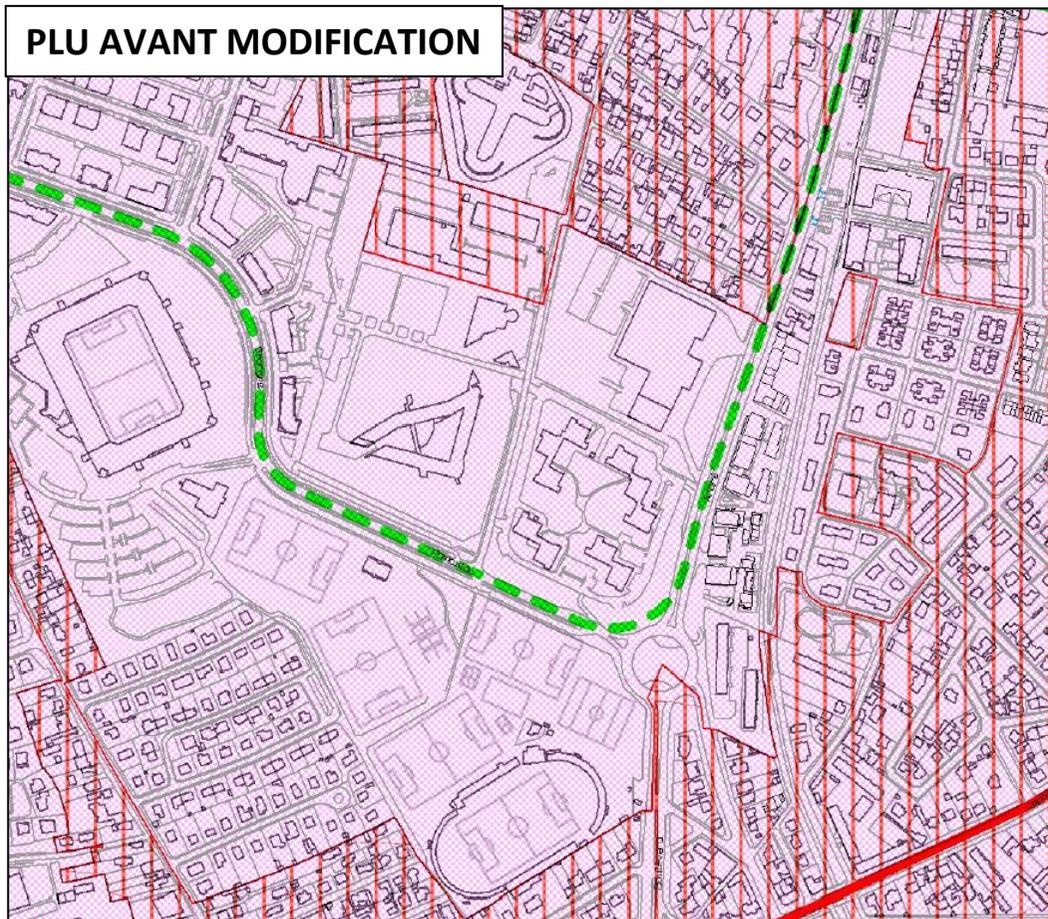
De plus, toute opération de plus d'un hectare devra respecter les objectifs et règles de mixité sociale fixés par le PLH de Caen la mer.



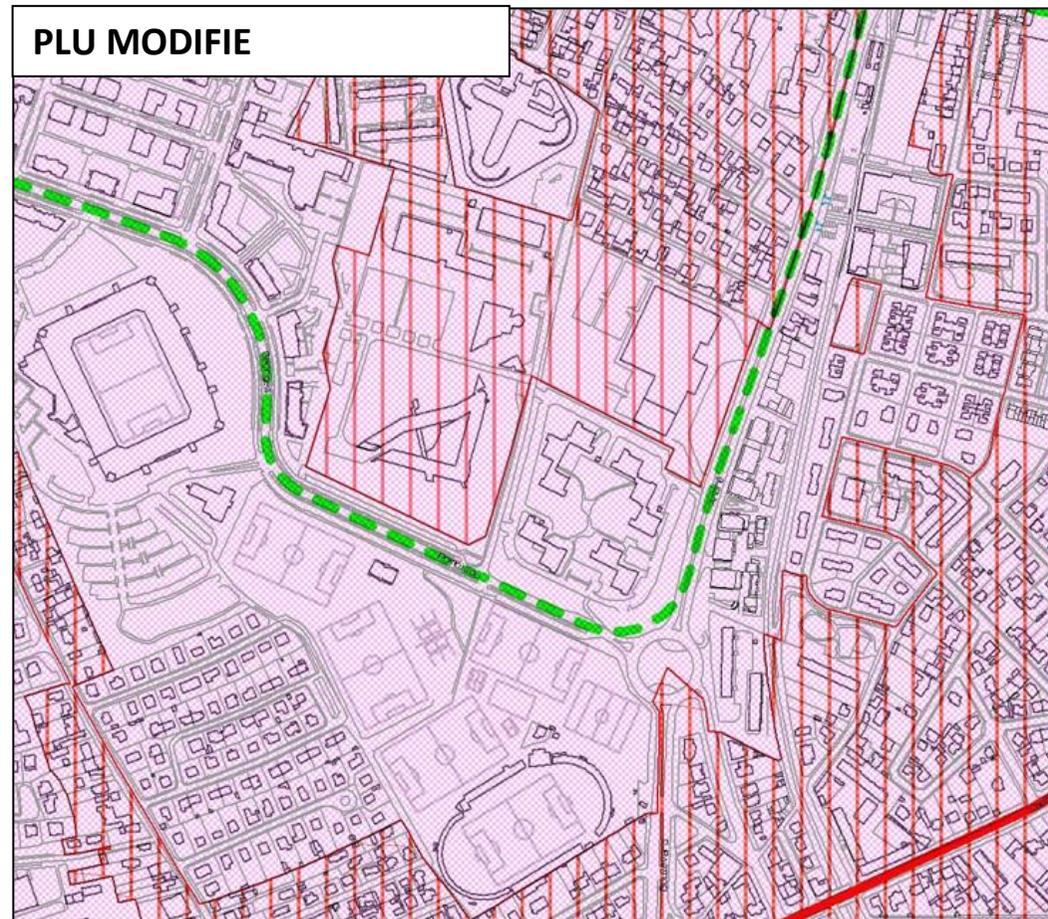
❖ Modifications apportées au plan 4.2.2 (Disposition réglementaires particulières)

Le Plan 4.2.2 (dispositions réglementaires particulières) est modifié. Le secteur réglementé de l'habitat (périmètre 2) est élargi afin couvrir les zones des sites « Orange » et « Peugeot ».

Dans ce périmètre, pour tout ensemble de programme de construction réalisés sur un même terrain, comprenant plus de 40 logements, 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affecté à des logements sociaux (page 16 du règlement écrit).



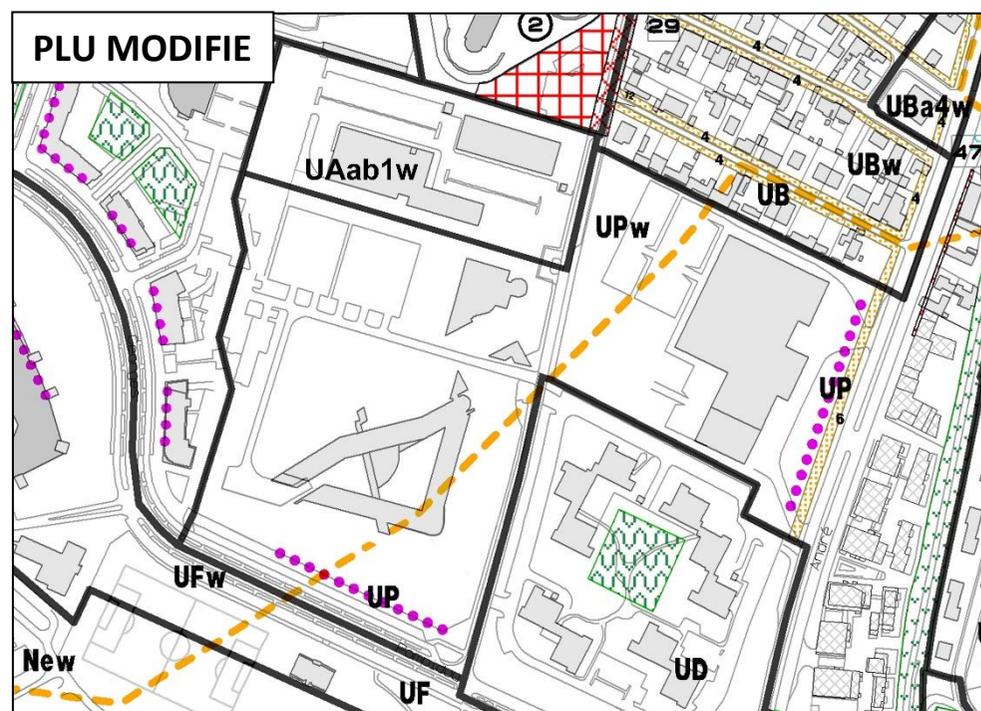
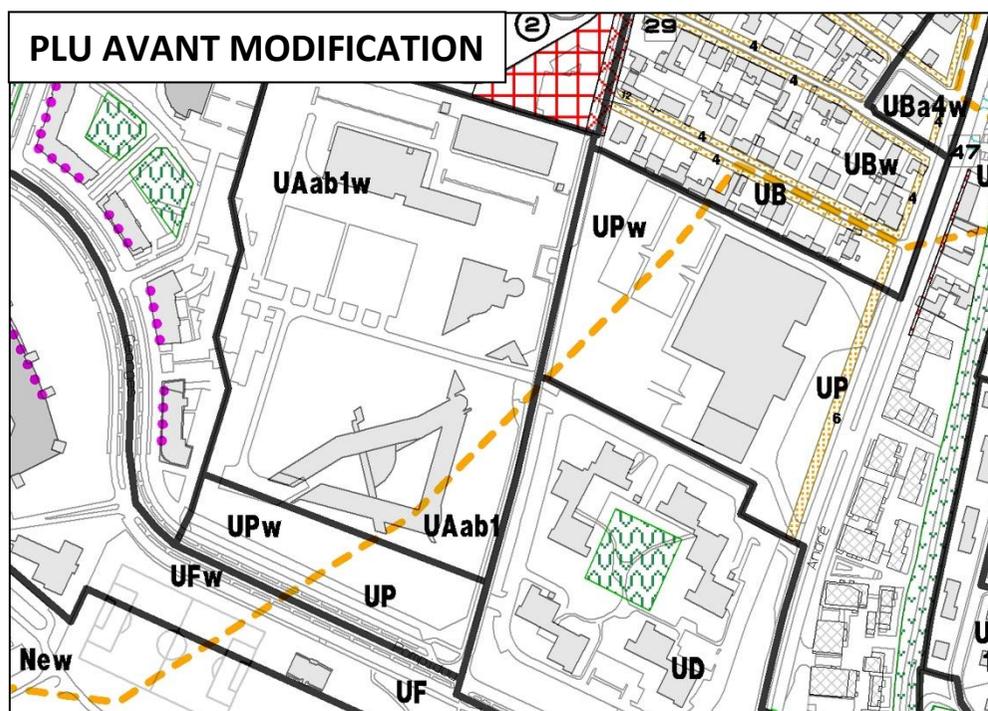
 Secteur de mixité réglementée de l'habitat



 Secteur de mixité réglementée de l'habitat

❖ Modifications apportées au règlement graphique

Tous les secteurs faisant l'objet d'OAP sont zonés en zone UP dans le PLU. C'est pourquoi, le site orange actuellement en zone UAab1 (sous-secteur de Beaulieu concernant Beaulieu Nord-Est) passe en zone UP (espaces identifiés comme secteurs de projet sur lesquels une recombinaison urbaine est programmée à plus ou moins long terme) dans le cadre de cette procédure de modification. Le règlement de cette zone accompagné d'orientations définies dans les OAP sont plus adaptés au projet de renouvellement urbain de ce site. De plus, un principe de rez-de-chaussée actif le long des boulevards Pompidou et Detolle est ajouté sur le plan de zonage.



❖ Modifications apportées au règlement écrit

Les destinations des constructions situées au niveau des linéaires de rez-de-chaussée actif figurant au plan de zonage sont définies au titre 1 du règlement écrit (définitions et dispositions communes à toutes les zones) :

« Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurent au plan de zonage (plans n°4.2.3 et 4.2.4). Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez de chaussée actif doit respecter les dispositions suivantes, qui s'appliquent sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie :

- pour les constructions existantes :

est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux, situé au rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation.

- pour les constructions nouvelles :

le rez-de-chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction. »

Le règlement des zones UA, UB et UD comprend des prescriptions concernant les vitrines et la hauteur minimale du rez-de-chaussée actifs. En revanche, le règlement de la zone UP ne dispose d'aucune réglementation sur ce sujet. Un article 11.3.4 reprenant les mêmes prescriptions que pour les zones UA, UB et UD est donc créé.

PLU AVANT MODIFICATION

Règlement écrit de la zone UP

Pas de disposition concernant les façades commerciales et les rez-de-chaussée commerciaux.

PLU MODIFIÉ

Règlement écrit de la Zone UP

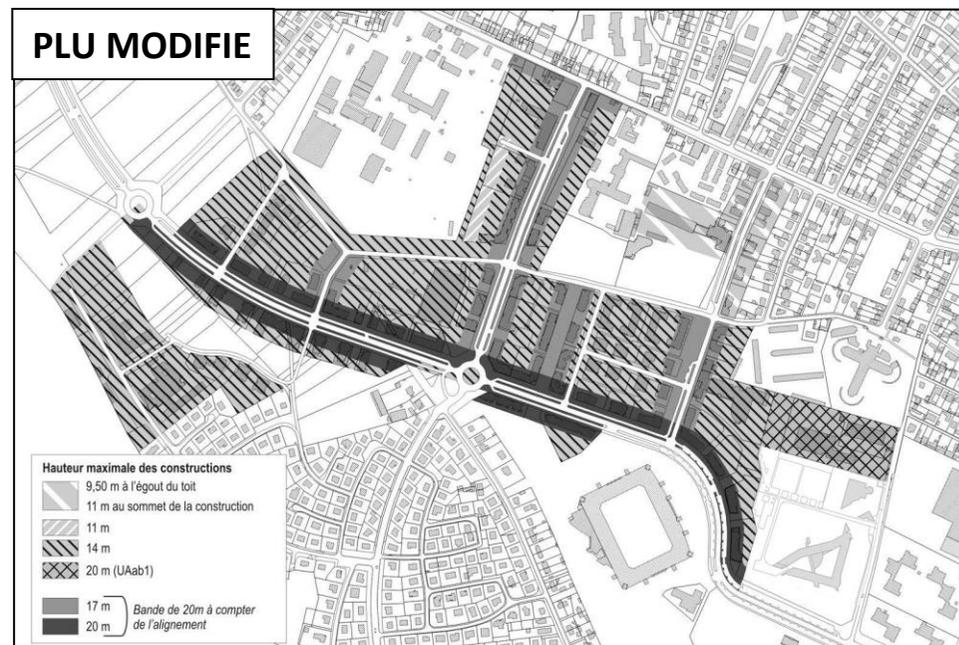
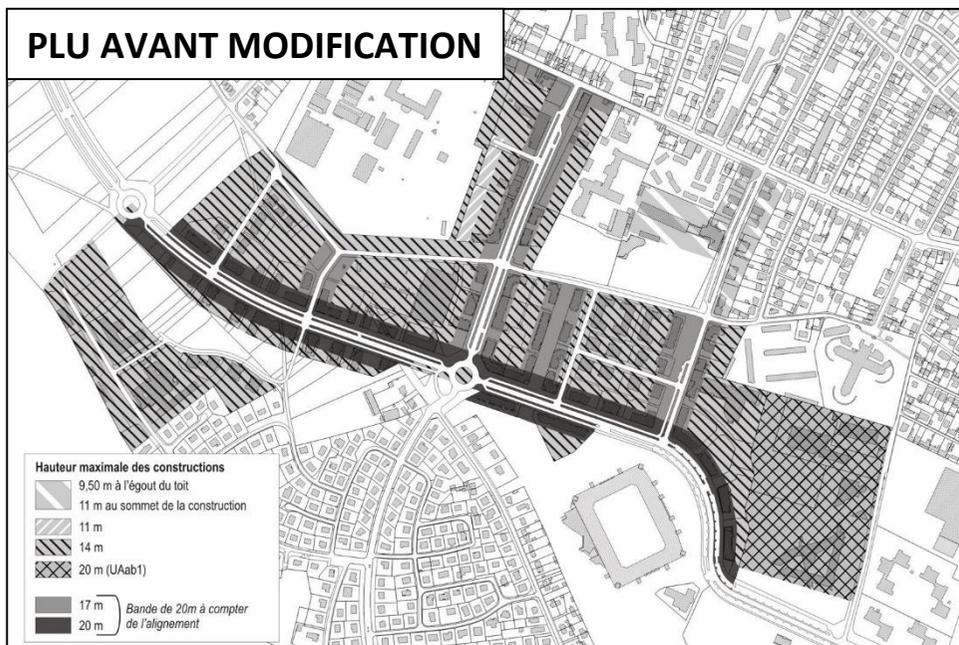
11.3.4 Façades commerciales et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Pour les constructions édifiées le long des voies concernées par un **linéaire de rez-de-chaussée actif***, identifié au plan de zonage, la hauteur minimale du rez-de-chaussée mesurée entre le plancher bas du rez-de-chaussée et celui du premier niveau est fixée à 4,00 mètres.

Afin de mettre en cohérence, le zonage, l'OAP et le règlement écrit, le schéma des hauteurs du règlement écrit (10.2 sous-secteurs UAab et UAab1) est modifié. En effet, le site orange passe en zone UP. En zone UP la hauteur des constructions est règlementée par les OAP (création d'un schéma des hauteurs dans le cadre de la présente modification du PLU). Il convient donc de supprimer du schéma du règlement écrit la partie réglementant les hauteurs des constructions sur le site orange.



I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
4	Stationnement dans le cas d'un bâtiment achevé depuis moins de 5 ans	Toutes les zones U	Modifier l'article 12.2 concernant le stationnement en cas de changement de destination	<p>12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes</p> <p>En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée</p> <p>Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions* s'appliquent.</p>	<p>12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes</p> <p>En cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.</p> <p>Dans le cas contraire, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions* s'appliquent.</p> <p>En cas de changement de destination sans augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment achevé depuis moins de cinq ans, la réglementation exposée au paragraphe 12.1 (normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles) s'applique pour les surfaces concernées par le changement de destination.</p> <p>En cas de changement de destination sans augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment achevé depuis plus de cinq ans, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.</p> <p>Dans le cas d'un changement de destination avec augmentation de la surface de plancher, les dispositions ci-dessus relatives aux extensions* s'appliquent.</p>	4.1 Règlement écrit

Le règlement écrit du PLU en vigueur indique qu'en cas de changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée (article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et UP).

Cette rédaction est problématique puisque la réglementation concernant le stationnement est différente en fonction de la destination du bâtiment. Par exemple une nouvelle construction à usage de bureau peut dans certains cas (en fonction du périmètre d'attractivité des transports en commun et de la surface de plancher) réaliser moins de place de stationnement qu'une nouvelle construction à usage d'habitation. Ainsi il est courant qu'un projet de bureaux change de destination assez rapidement après sa livraison afin de contourner la réglementation concernant le stationnement.

Le règlement écrit est donc modifié afin de faire en sorte que les bâtiments changeant de destination moins de cinq ans après leur achèvement doivent appliquer la réglementation exposée au paragraphe 12.1 (normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles).

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
6	Constructions en limite séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	UA	Dispenser les équipements d'intérêt collectif et services publics de l'application de la règle 7.2.2 concernant l'implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale	<p>7.2.2 Règle générale</p> <p>Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.</p> <p>Toutefois, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dès lors que la hauteur maximale de la construction est au plus égale à 3,50 mètres ; - dès lors que la construction s'adosse à un mur ancien, dans la limite de la hauteur dudit mur et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative ; - dès lors que la construction s'adosse à une construction existante, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative. Dans ce cas la construction doit s'inscrire, au maximum, dans les limites des héberges de cette dernière, et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative. 	<p>7.2.2 Règle générale</p> <p>Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.</p> <p>Toutefois, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dès lors que la hauteur maximale de la construction est au plus égale à 3,50 mètres ; - dès lors que la construction s'adosse à un mur ancien, dans la limite de la hauteur dudit mur et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative ; - dès lors que la construction s'adosse à une construction existante, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative. Dans ce cas la construction doit s'inscrire, au maximum, dans les limites des héberges de cette dernière, et avoir une épaisseur maximale de 6 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite séparative. - dès lors que la construction est un équipement d'intérêt collectif et/ou un service public 	4.1 Règlement écrit

En zone UA, l'article 7.2.2 indique qu'au-delà de la bande de constructibilité principale les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives sauf exceptions mentionnées ci-dessus. Cette règle apparaît trop contraignante et ne permet pas la réalisation de certains équipements d'intérêt général. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter aux exceptions les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de pouvoir autoriser ce type de constructions en limites séparatives.

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
7	Extension dans la BCP sans héberge	UA	Autoriser l'implantation en limite séparative dans la bande de constructibilité principale en dehors des héberges dans la limite de 3,50m de hauteur.	Dans le cas où les constructions sont édifiées en adossement à une construction existante*, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative latérale*, elles doivent s'inscrire dans la limite des héberges* de cette dernière, sauf si elle s'avère être [hors d'échelle]*. Si cette construction limitrophe ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bande de constructibilité principale, la partie du projet située au-delà de ses héberges doit respecter le retrait* fixé au paragraphe 7.3 (cf titre 1, « module d'adaptation du volume des constructions en limite séparative»).	Dans le cas où les constructions sont édifiées en adossement à une construction existante*, située sur le terrain limitrophe et implantée sur la limite séparative latérale*, elles doivent s'inscrire dans la limite des héberges* de cette dernière, sauf si elle s'avère être [hors d'échelle]*. Si cette construction limitrophe ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bande de constructibilité principale, la partie du projet située au-delà de ses héberges doit respecter le retrait* fixé au paragraphe 7.3 (cf titre 1, « module d'adaptation du volume des constructions en limite séparative»). ne peut dépasser 3,50m de hauteur en cas d'implantation en limite séparative ou doit respecter le retrait* fixé au paragraphe 7.3 en cas d'implantation en retrait.	4.1 Règlement écrit

Pour la zone UA :

L'article 7.1 indique les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructible principale.

L'article 7.2 indique les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà de cette bande de constructible principale.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives. Si les constructions sont édifiées en adossement à une construction existante située sur le terrain limitrophe, alors celles-ci devront s'inscrire dans les limites des héberges. Si cette construction limitrophe ne s'étend pas sur toute la profondeur de la bande de constructibilité principale, la partie du projet située au-delà des héberges doit respecter le retrait imposé à l'article 7.3 ($R = H/2$ avec un minimum de 3,50m).

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors que cette construction est au plus égale à 3,50m de haut ou qu'elle s'adosse à un mur ancien ou à une construction existante.

Dans certains cas la constructibilité peut donc être plus importante au-delà de la bande de constructibilité principale. De plus, cette rédaction est problématique pour les parcelles peu larges puisqu'observer un retrait de 3,50 minimum de chaque côté réduit très fortement la constructibilité.

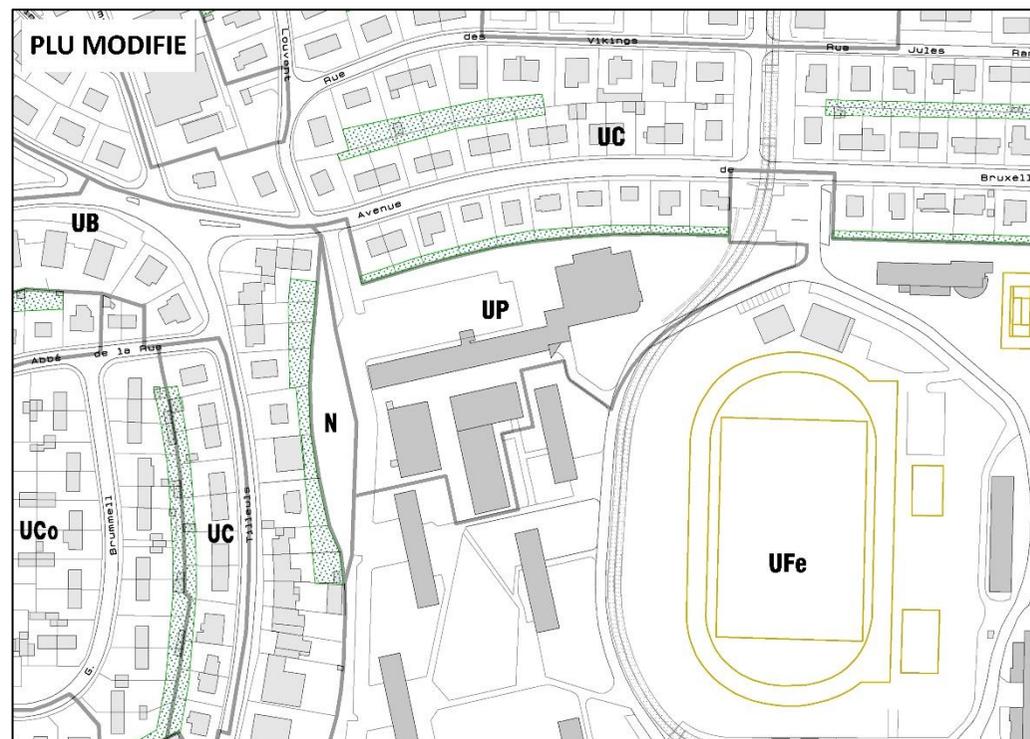
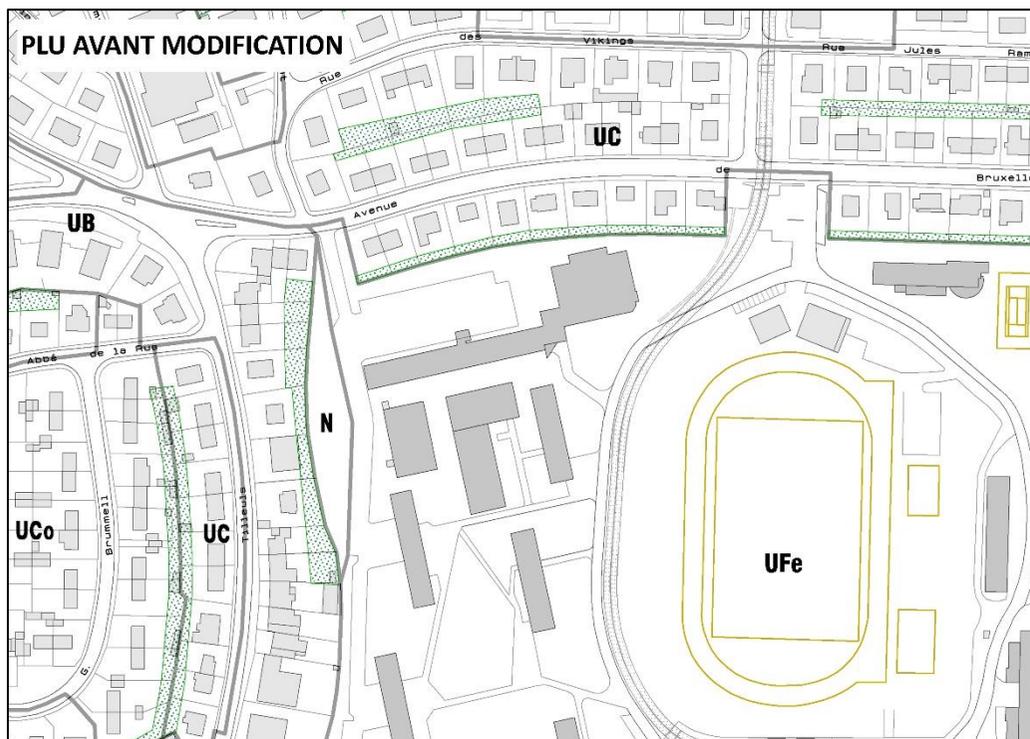
C'est pourquoi, il est proposé d'indiquer désormais que dans la bande de constructibilité principale les constructions situées hors des héberges de la parcelle voisine peuvent s'implanter en limite séparative mais avec une hauteur maximale de 3,50m ou s'implanter en retrait (dans ce cas le retrait est celui fixé à l'article 7.3 soit $R = H/2$ avec un minimum de 3,50m)

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
8	Université	UFe	Modifier le zonage sur une partie du campus 1 (secteur Vissol)	Le campus 1 de l'université de Caen est classé en zone UFe	La partie nord du campus 1 (secteur Vissol) passe en zone UP afin de pouvoir permettre un réaménagement et un changement de vocation de cette zone.	Règlements graphiques
8bis	Université	UP	Création d'une OAP	Pas d'OAP sur ce secteur car en zone UFe	Il est proposé de créer une OAP réglementant à minima la destination et la hauteur des constructions ainsi que les principes de desserte	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Université de Caen a engagé une étude d'urbanisme pré-opérationnel sur la partie nord du CAMPUS 1 (secteur VISSOL) afin d'étudier le réaménagement et le changement de vocation de ce site. Le projet de l'université est de créer sur ce site une résidence intergénérationnelle, un centre de santé et des logements individuels ce que ne permet pas le règlement de la zone UFe (secteur dédié aux établissements universitaires et lycées). C'est pourquoi le site passe en zone UP (zone de projet).

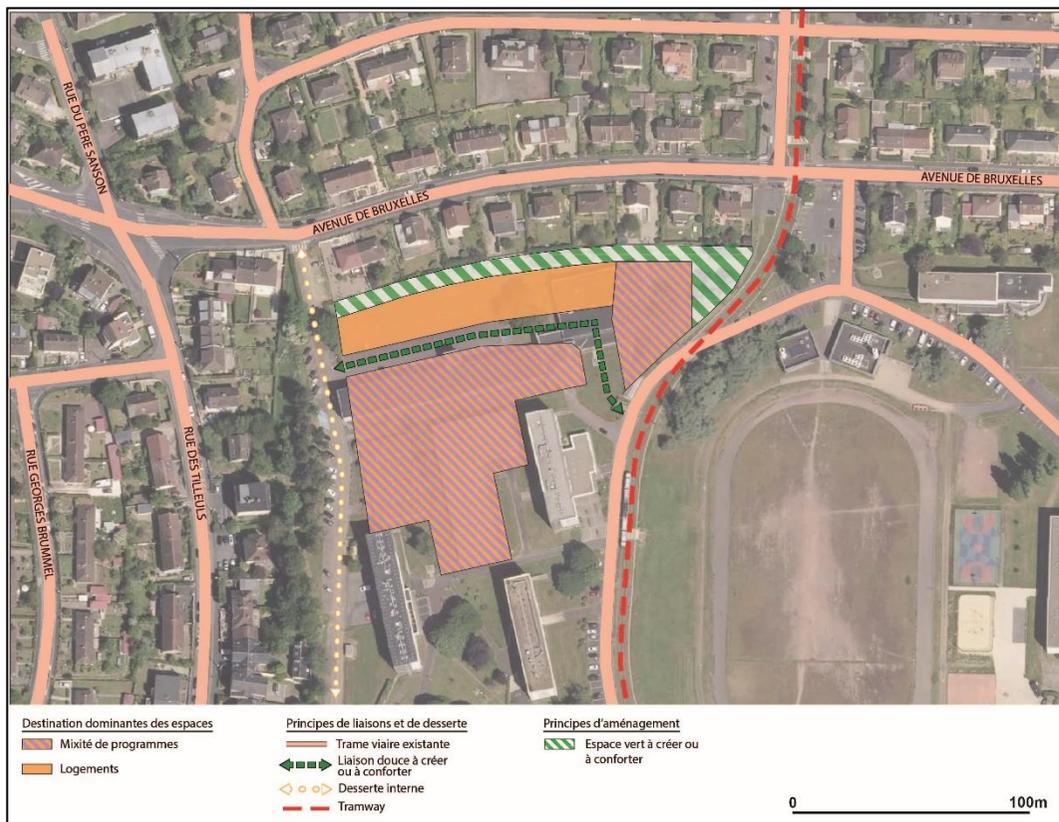
❖ Modification du zonage



❖ Création d'une OAP

Toutes les zones UP du PLU de Caen disposent d'une OAP. De plus, certains articles du règlement de la zone UP renvoient directement aux OAP. C'est pourquoi, une orientation d'aménagement et de programmation est créée sur ce secteur afin notamment de définir des orientations en termes de destination et de hauteur des constructions ou encore en termes de desserte et de liaisons à créer.

Les orientations pour le secteur université - Campus1



Le schéma des hauteurs



I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
8	Hauteur relative - Edicules techniques	Toutes les zones	Exempter les édicules techniques de faible emprise de la définition de la hauteur relative des constructions	<p>Hauteur des constructions et modalités de calcul</p> <p><i>Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement par zone.</i></p> <p>1 - La hauteur relative des constructions La hauteur relative des constructions a pour finalité de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement en contribuant à compléter et à conforter la silhouette du corps de rue dans lequel elles s'inscrivent. A ce titre, la hauteur maximale de la construction est définie par la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet ou sur l'un des terrains limitrophes. Seuls sont admis, au-delà de cette hauteur : les souches de cheminées et de ventilation, les lucarnes dans le respect des dispositions de l'article 11 des zones.</p>	<p>Hauteur des constructions et modalités de calcul</p> <p><i>Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement par zone.</i></p> <p>1 - La hauteur relative des constructions La hauteur relative des constructions a pour finalité de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement en contribuant à compléter et à conforter la silhouette du corps de rue dans lequel elles s'inscrivent. A ce titre, la hauteur maximale de la construction est définie par la hauteur de la construction la plus haute édifiée sur le terrain d'assiette du projet ou sur l'un des terrains limitrophes. Seuls sont admis, au-delà de cette hauteur : les souches de cheminées et de ventilation, les lucarnes et les édicules techniques de faible emprise dans le respect des dispositions de l'article 11 des zones.</p>	4.1 Règlement écrit

La hauteur maximale des constructions est définie dans les dispositions communes à toutes les zones. Il est précisé que les édicules techniques de faibles emprises ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur maximale.

La hauteur relative des constructions est également définie dans ce chapitre du règlement écrit. Les édicules techniques ne font pas parties des exceptions.

Afin d'harmoniser ces deux définitions, il est proposé d'ajouter dans les exceptions prévues à la définition de la hauteur relative, celle notamment prévue dans la définition de la hauteur maximale pour les édicules techniques de faible emprise.

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

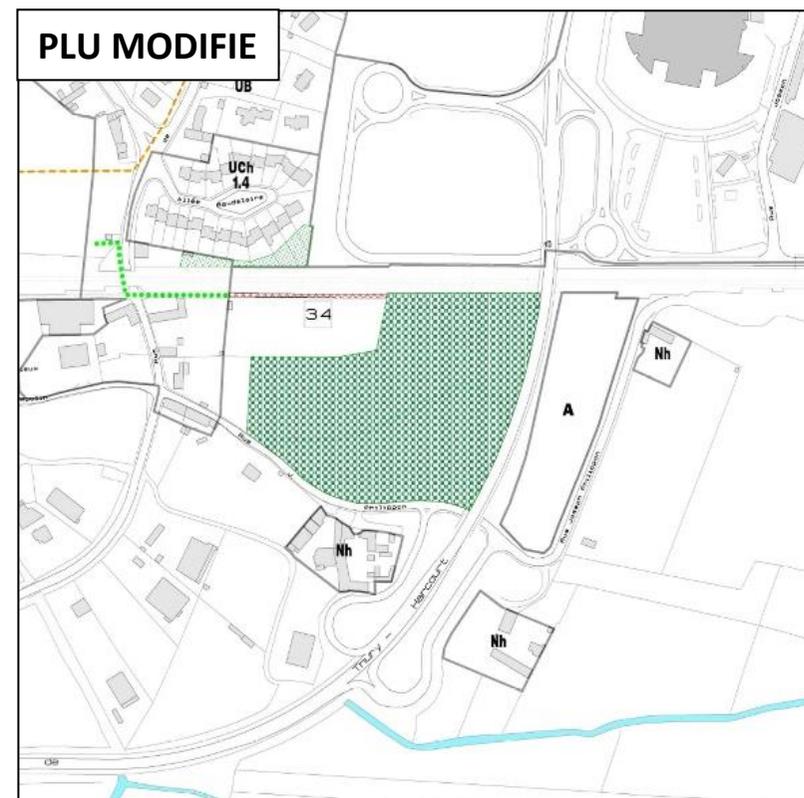
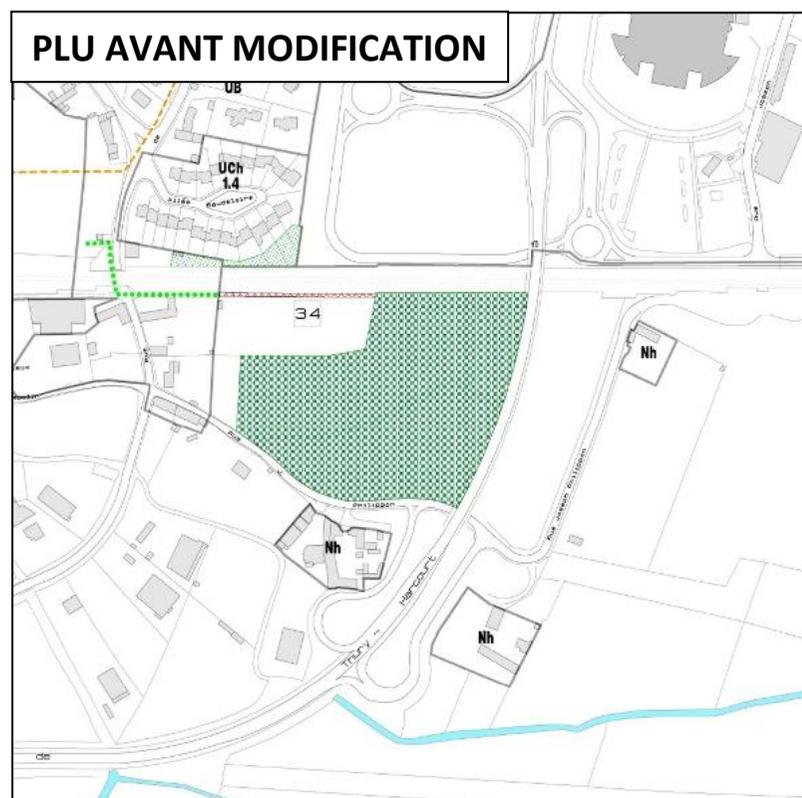
n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
9	Hauteur en secteur Ne	Ne	Exempter les cheminées de la réglementation concernant les hauteurs en zone Ne (zone destinée aux équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif implantés au sein des espaces naturels)	<p>Article 10 – Zone N : Hauteur maximale des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur Ne : La hauteur maximale* des constructions est fixée à 15 mètres.</p>	<p>Article 10 – Zone N : Hauteur maximale des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur Ne : La hauteur maximale* des constructions est fixée à 15 18 mètres.</p> <p><i>Cette disposition ne s'applique pas aux cheminées.</i></p>	4.1 Règlement écrit

Un projet de chaufferie est actuellement en cours d'étude sur une zone couverte par un secteur Ne. Dans ce secteur la hauteur des constructions est limitée à 15m. Afin de pouvoir autoriser ce type de projet, il est proposé de fixer la hauteur des constructions à 18m, et d'exempter les cheminées de réglementation concernant la hauteur en Ne.

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
10	Ceinture verte	N	Passer en zone Agricole les parcelles O6 et O7 dans le cadre du projet de ceinture verte Créer un règlement pour la zone A créée	Les parcelles NO6 et NO7 sont en zone N Il n'existe pas de zone A, donc pas de règlement pour cette zone.	Les parcelles NO6 et NO7 passent en zone A Création d'un règlement pour la zone A créée.	Règlements graphiques 4.1 Règlement écrit

Dans le cadre du projet de ceinture verte, la ville de Caen et la communauté urbaine ont pour projet d'implanter des serres sur des parcelles situées en entrée de ville. Les parcelles NO6 et NO7 ont été ciblées pour accueillir ce projet. Ces deux parcelles actuellement en zone N ne permettent pas la réalisation du projet. C'est pourquoi celles-ci passent en zone A (agricole). Le PLU de Caen en vigueur ne possède pas de zone A. Il est proposé dans le cadre de la modification d'en créer une sur ces deux parcelles avec un règlement écrit qui reprendra les dispositions de la zone N à l'exception des articles 1, 2, 9 (emprise au sol) et 10 (hauteurs des constructions).



I - Modifications par **évolution d'une disposition** écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
11	Modification règlement écrit	Ua	Modifier l'article 6.2.1 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Dans la zone UA et ses secteurs</p> <p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de la continuité du front bâti existant, à l'alignement ou en recul selon le cas.</p> <p>En l'absence de front bâti, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Dans la zone UA et ses secteurs</p> <p>Les constructions doivent être implantées dans le respect de la continuité du front bâti existant, à l'alignement ou en recul selon le cas.</p> <p>En l'absence de front bâti, les constructions peuvent doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum.</p>	4.1 Règlement écrit

Afin d'éviter toute ambiguïté le terme *peuvent* et remplacé par le terme *doivent* dans les dispositions générales concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua.

I - Modifications par **évolution d'une disposition** écrite ou graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
12	Modification règlement écrit	Ua	Modifier la définition de la hauteur de façade des constructions	<p>3 - La hauteur de façade des constructions</p> <p>La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, située au-dessus du niveau du sol, qu'elle forme ou non mur pignon et qu'elle soit ou non dotée de baie(s)*.</p>	<p>3 - La hauteur de façade des constructions</p> <p>La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, située au-dessus du niveau du sol après travaux, qu'elle forme ou non mur pignon et qu'elle soit ou non dotée de baie(s)*.</p>	4.1 Règlement écrit

La définition de la hauteur de façade des constructions (titre 1 du règlement écrit) est mise à jour afin d'indiquer que la façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, située au-dessus du niveau du sol **après travaux**. Cette précision permettra d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.

I - Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique						
n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
13	Modification règlement écrit	Toutes les zones	Modifier le schéma de la définition de l'implantation des constructions à l'alignement			4.1 Règlement écrit

Le titre 1 du règlement écrit du PLU donne la définition de l'implantation des constructions à l'alignement. Il y a dans cette définition une incohérence entre le texte et le schéma illustratif. En effet, le texte indique ceci :

« Une implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade dans la limite de :

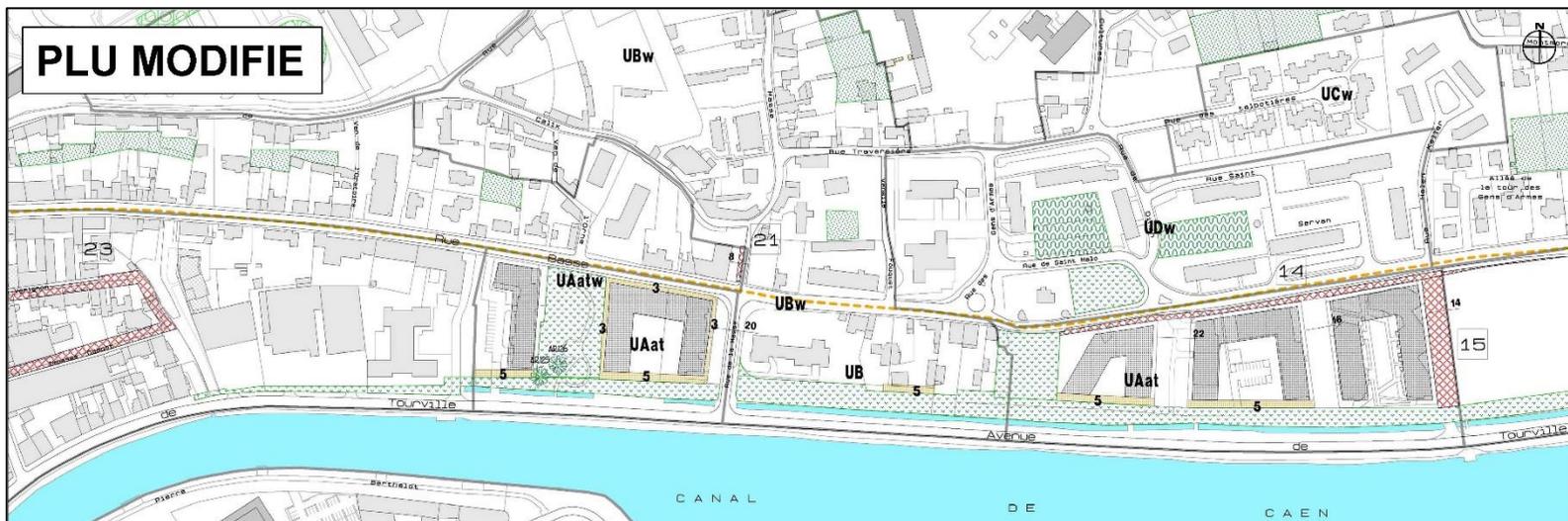
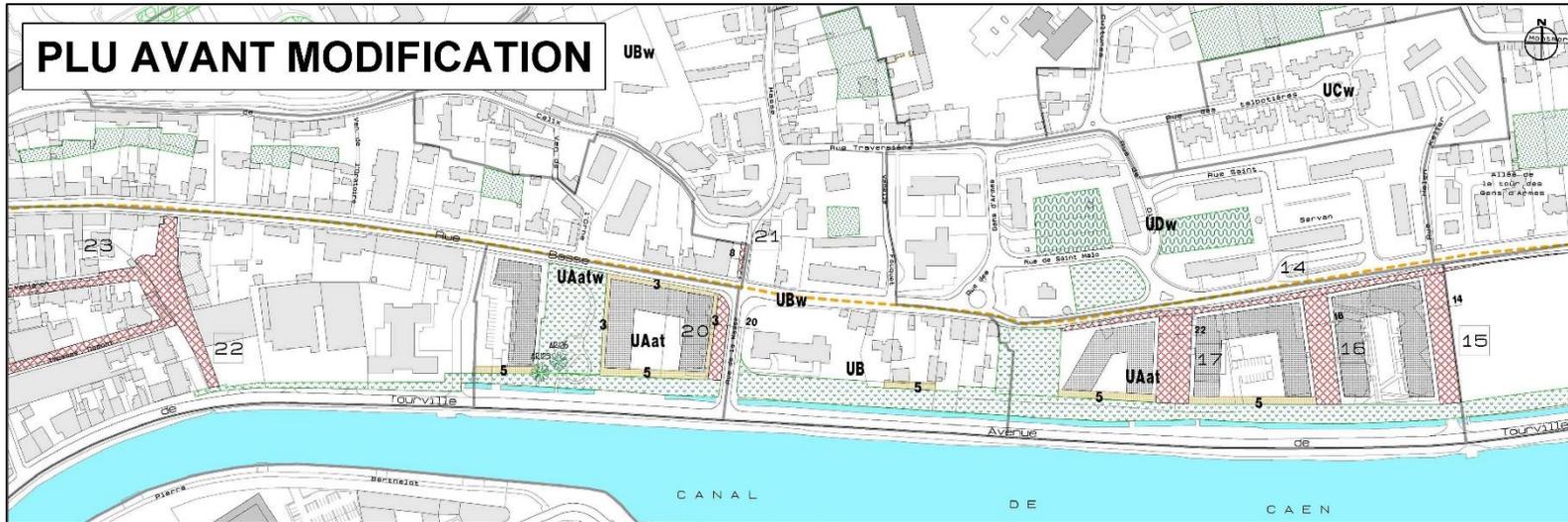
- **40%** du linéaire total de la façade du terrain au niveau du rez-de-chaussée, à l'exception des rez-de-chaussée sous forme d'arcades

- ou **40%** de la surface de la façade. »

Le schéma illustratif n'indique pas 40% mais 1/3. Il s'agit d'une erreur, les indications chiffrées sont donc supprimées du schéma afin de le mettre en cohérence avec le texte.

II - Mises à jour

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	Emplacements réservés	UAbw, UAat, UAatw, UB, UBw,	Retrait de quatre emplacements réservés	Le PLU indique plusieurs emplacements réservés pour des liaisons piétonnes ou élargissement de voirie dans le secteur « Tourville » (ER n°15, 16, 17, 20, 22, 23, 24).	Les quatre emplacements réservés suivants situés Avenue de Tourville sont à supprimer car le foncier a été acquis par la collectivité et les aménagements réalisés : <ul style="list-style-type: none"> - ER n°16 - ER n°17 - ER n°20 - ER n°22 	Règlements graphiques



III - Mises à jour

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
2	Périmètres ZAC	UP et UPau	<p>Mettre à jour la pièce 5.4 (plan des périmètres particulier) en ajoutant le périmètre des ZAC Mont-Coco et Nouveau Bassin et en supprimant celui de la ZAC Claude Monet.</p> <p>Mettre à jour la pièce 5.1 (notice explicative des annexes) en mentionnant les ZAC Mont-Coco et Nouveau Bassin et en supprimant la ZAC Claude Monet.</p>	<p>Les 6 Zones d'Aménagement Concertées suivantes sont localisées sur le plan 5.4 du PLU et sont listées dans la notice explicative des annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ZAC de Beaulieu, - La ZAC Folie Couvrechef, - La ZAC Claude Decaen, - La ZAC Gardin, - La ZAC Monet, - La ZAC Porte de Nacre, <p>Les ZAC Mont-Coco et Nouveau bassin dont les dossiers de création ont été approuvés récemment ne figurent pas dans ces pièces. En revanche, la ZAC Claude Monet y figure.</p>	<p>Le périmètre des ZAC Mont-Coco et Nouveau Bassin est ajouté au plan des périmètres particuliers (pièce 5.4). Ces deux ZAC sont également désormais citées dans la notice explicative des annexes (pièce 5.1).</p> <p>Le périmètre de la ZAC Claude Monet est supprimé du plan 5.4. La mention de cette ZAC est également retirée de la pièce 5.1.</p>	<p>5.4. Plan des périmètres particuliers</p> <p>5.1 Notice explicative des annexes</p>

L'article R151-52 du code de l'urbanisme indique que figurent en annexe du plan local d'urbanisme les zones d'aménagement concerté. Le PLU en vigueur fait figurer 6 ZAC sur le plan 5.4 (plan des périmètres particulier) et dans la notice explicative des annexes. Les ZAC Nouveau Bassin et Mont-Coco dont les dossiers de création ont respectivement été approuvés le 10 décembre 2018 et le 14 mai 2022 ne figurent pas dans le PLU en vigueur. Le périmètre de ces deux ZAC est donc ajouté au plan des périmètres particuliers (pièce 5.4) et elles sont désormais citées dans la notice explicative des annexes (pièce 5.1) dans le cadre de cette modification n°8.

La ZAC Claude Monet a été supprimée par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2023. Cette ZAC est donc retirée du PLU.

III - Mises à jour

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
3	Plans annexes	Toutes les zones	Retirer les pièces 5.5 et 5.6 du PLU	Les pièces 5.5 et 5.6 concernent l'adduction d'eau et l'assainissement	Les pièces 5.5 et 5.6 sont retirées du PLU	5.5 plan d'adduction d'eau 5.6 plan d'assainissement

Les pièces 5.5 (plan d'adduction d'eau) et 5.6 (plan d'assainissement) n'ont pas été modifiées depuis l'élaboration du PLU en 2013 et ne sont donc plus à jour. Ces plans sont supprimés dans le cadre de cette modification n°8 étant donné que l'ensemble du territoire communal est désormais desservi par l'assainissement collectif.

Les superficies des zones dans le PLU

Zones	Description et vocation	Superficies (ha)	
UA	Centre ville et espaces centraux		
UA	Centre ville ancien	125	363 359
UAa	sites de renouvellement		
UAab	sous-secteur de Beaulieu	37	
UAab1	sous-secteur de Beaulieu (Est)	6 2	
UAaf	sous-secteur de la Folie Couvrechef	33	
UAag	sous-secteur Gardin	7	
UAar	sous-secteur des Rives de l'Orne	6	
UAat	sous-secteur de Tourville	5	
UAb	périphérie du cœur de ville	77	
UAc	îlots de la reconstruction (axe château/gare)	50	
UAd	anciens hameaux : Vaucelles, la Maladrerie et Venois	17	
UB	Zone périphérique	453	564
UBa	Abords des grands axes		
UBa3	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+3	35	
UBa4	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+4	34	
UBa5	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+5	6	
UBa6	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+6	8	
UBc	secteur Decaen	10	
UBh	ensembles bâtis homogènes et identitaires	18	
UC	Zone à dominante pavillonnaire	168	276
UCh	ensembles pavillonnaires homogènes et identitaires	108	
UD	Zone des grands ensembles	236	255
UDa	Secteur de renouvellement urbain	234 49 21	
UE	Zone d'activités	63	122
UEb	secteur Beaulieu	6	
UEc	Secteur d'activités commerciales	3	
UEf	secteur Folie Couvrechef	14	
UEfa	sous-secteur en entrée de ville, nord avenue de l'Amiral Mountbatten	4	
UEfb	sous-secteur en entrée de ville, sud avenue de l'Amiral Mountbatten	2	
UEi	secteur des grandes infrastructures ferroviaires	21	
UEp	secteur Côte de Nacre, à vocation mixte	9	
UF	Zone d'équipements	97	206 204
UFe	secteur université et lycées	409 107	
UP	Zone de projet	230 228	292 297
UPr	République	0,5	
UPf	Palais Fontette	0,7	
UPp	Presqu'île	6,7	
UPa	Secteur réservé aux activités agricoles (hors sol)	0,6	
UPg	Secteur d'opération d'aménagement d'ensemble	1,8	
UPau	Sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme	62 66	
N	Zone à dominante naturelle	352	495
Nc	secteur des cimetières	33	
Ne	secteur d'équipements en lien avec les espaces naturels	47	
Nel	Secteur de loisirs	0,07	
Nh	secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	5	
No	secteur de l'Orne et du canal de Caen à la mer	35	
Np	secteur des parcs publics	22	
		2 573	2 573
	Espaces boisés classés		7
	Cœurs d'îlots verts		51
	Espaces verts résidentiels		12
	Jardins familiaux		8
	Espaces verts garantis		64