

Plan Local d'Urbanisme

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 : Dispositions du PLU

MODIFICATION N°3

CC du 27 septembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 27 septembre 2018

Le Président
Pour le Président et par délégation

Dominique VINOT BATTISTONI
13^{ème} Vice-Président

PARTIE 3 – LES DISPOSITIONS DU PLU	7
A LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	9
1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU	9
2 L'ELABORATION DU PADD	9
2.1 Le projet de ville, un préalable choisi	9
2.2 Du projet de ville au PADD, le choix des 5 défis	10
3 L'EXPRESSION DU PADD	10
B LES CHOIX POUR ELABORER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
1 LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
1.1 L'objet des orientations d'aménagement et de programmation.....	17
1.2 La portée des orientations d'aménagement et de programmation	17
1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU.....	17
1.3.1 <i>Articulation avec le PADD</i>	17
1.3.2 <i>Articulation avec la règle d'urbanisme</i>	17
2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATIONS	18
3 LE CONTENU GENERAL DES ORIENTATIONS	20
4 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS	21
4.1 Le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre	21
4.2 Le secteur de l'Institut Lemonnier	23
4.3 Le secteur Clémenceau	24
4.4 Le secteur Tourville-Est	25
4.5 Le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu.....	26
4.6 Le secteur de Lorge	28
4.7 Le secteur de la caserne Martin	29
4.8 Le secteur de la « reconstruction »	30
4.9 Le secteur de la Pointe de la Presqu'île	31
4.10 Le secteur Montalivet.....	32
4.11 Le secteur de Rethel.....	33
4.12 Le secteur Guillaume de Normandie.....	34
4.13 Le secteur Sud-Ouest de la Grâce de Dieu	35
4.14 Le secteur de la charité.....	36
4.15 Le secteur des « émergences ».....	37

C	LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE D'URBANISME	39
1	LES LOGIQUES DU ZONAGE	39
2	LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	41
2.1	La zone UA : la ville centre et les espaces centraux	41
2.2	La zone UB : La ville périphérique	46
2.3	La zone UC : Les quartiers à dominante pavillonnaire	50
2.4	La zone UD : Les ensembles d'habitat collectif	54
2.5	La zone UE : Les zones d'activités	57
2.6	La zone UF : Les grands équipements	61
2.7	La zone UP : Les espaces de projet	64
2.8	La zone N : Les espaces à dominante naturelle	67
2.9	Les espaces constitutifs de la trame verte	71
2.9.1	<i>Les espaces verts garantis</i>	72
2.9.2	<i>Les espaces boisés classés</i>	73
2.9.3	<i>Les cœurs d'îlot verts</i>	74
2.9.4	<i>Les espaces verts résidentiels</i>	75
2.9.5	<i>Les jardins familiaux</i>	76
2.9.1	<i>Les arbres remarquables et remarquables</i>	76
3	LES DISPOSITIONS PARTICULIERES	77
3.1	La mixité réglementée dans l'habitat	77
3.2	Les rez-de-chaussée actifs	79
3.3	Les périmètres de gel	81
3.4	Les dispositions relatives au stationnement	84
3.4.1	<i>Le projet de PDU</i>	84
3.4.2	<i>Les dispositions du PLU</i>	85
3.4.3	<i>Une articulation entre projet urbain et règle de stationnement</i>	86
3.5	Les emplacements réservés	87
3.6	Le secteur « w » : Les anciennes carrières	89
3.7	Les espaces soumis aux risques d'inondation	89
4	LA PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	90
4.1	Le règlement écrit	90
4.1.1	<i>La portée du règlement</i>	90
4.1.2	<i>La composition du règlement écrit</i>	90
4.2	Les documents graphiques	93
D	DU POS AU PLU	95
1	D'UN DOCUMENT DE GESTION A UN DOCUMENT DE PROJET	95
1.1	Le POS révisé en 2000	95
1.2	La prescription de la révision du POS	95
1.3	L'intégration dans le PLU de la règle d'urbanisme des ZAC	96
1.4	Le PLU un document de projet	97

2	UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA TRAME VERTE	99
2.1	L'évolution du contexte	99
2.2	Les choix dans le PLU	99
2.3	l'évolution quantitative entre le POS et le PLU.....	100
3	LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	103
4	UNE EXPRESSION REGLEMENTAIRE RENOUVELEE.....	105
4.1	La complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement	105
4.2	L'introduction de nouveaux dispositifs.....	105
4.3	La réécriture du règlement sur la forme	106
5	UN ASPECT QUANTITATIF	106
5.1	Les superficies des zones des PAZ	107
5.2	Les superficies des zones dans le POS.....	108
5.3	Les superficies des zones dans le PLU	109
5.4	Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage.....	110
E	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	112
1	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	112
1.1	Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement.....	113
1.1.1	<i>Un urbanisme de projet pour la mise en œuvre d'un véritable développement urbain durable.....</i>	<i>113</i>
1.1.2	<i>Un projet qui affirme et valorise la place et le rôle de la nature en ville.....</i>	<i>114</i>
1.1.3	<i>Une mobilité urbaine durable.....</i>	<i>116</i>
1.1.4	<i>Une préservation et une mise en valeur des spécificités paysagères</i>	<i>117</i>
1.1.5	<i>Une mixité sociale et fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers.....</i>	<i>119</i>
1.2	Les effets notables et prévisibles du projet sur l'environnement.....	120
1.2.1	<i>La qualité de l'air, les facteurs énergétiques et climatiques</i>	<i>121</i>
1.2.2	<i>Le paysage</i>	<i>123</i>
1.2.3	<i>La faune, la flore et la biodiversité.....</i>	<i>124</i>
1.2.4	<i>Le patrimoine architectural et urbain</i>	<i>126</i>
1.2.5	<i>La qualité de l'eau et la ressource en eau</i>	<i>127</i>
1.2.6	<i>La gestion des déchets, les nuisances et les pollutions.....</i>	<i>129</i>
1.2.7	<i>Les risques naturels et technologiques</i>	<i>131</i>
F	LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLU POUR L'HABITAT	132

PARTIE 3 – LES DISPOSITIONS DU PLU

A LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce obligatoire du PLU. Elle en est, en quelque sorte, la « clef de voûte ».

Le PADD a plusieurs rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être définies en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le PADD ;
- constituer un cadre de référence dans le temps : ses orientations ne pourront pas être modifiées sans que soit menée, préalablement, une nouvelle réflexion, en association avec les personnes publiques et en concertation avec les habitants.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- la protection de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

2 L'ELABORATION DU PADD

2.1 Le projet de ville, un préalable choisi

En amont du PADD et en prévision de l'écriture de celui-ci, la ville a souhaité mener une réflexion de fond, pour mieux définir le devenir de son territoire à moyen et long terme. Cette démarche est appelée "*Projet de Ville : Caen prend les devants, 2030 se construit aujourd'hui*". Ce projet a été largement concerté avec les habitants et les acteurs de la ville, puis présenté et débattu en conseil municipal de septembre 2009.

Ce projet de Ville projette Caen à l'horizon 2030, date à laquelle elle aura atteint deux objectifs majeurs fixés en 2009 :

- attirer, retenir les habitants,
- redevenir pleinement ville-centre de l'agglomération.

Pour cela, elle aura mis en œuvre les actions pour que Caen devienne ou redevienne :

- une ville à vivre en famille : une ville accueillante et garante de la mixité sociale.
- une ville qui a renouvelé son cadre de vie : un modèle renouvelé de développement urbain.
- une ville véritable centre métropolitain : ville d'excellence au cœur de l'attractivité du territoire.
- une ville où la mobilité est efficace et apaisée : un meilleur partage des mobilités et de l'espace public.
- une ville accessible, à toutes les échelles de territoire : une ville connectée, plus ouverte sur le plan régional, national et international.

2.2 Du projet de ville au PADD, le choix des 5 défis

En s'appuyant sur le diagnostic effectué concomitamment pour le PLU, les grands axes thématiques du projet de ville ont été déclinés pour servir naturellement de fondement à la définition des orientations du PADD. Ces orientations ont été regroupées en 5 défis majeurs pour le PLU de Caen :

Défi 1 : renouveler le modèle de développement urbain

Défi 2 : faire du logement un levier d'attractivité

Défi 3 : faire de Caen le moteur du développement métropolitain

Défi 4 : développer une mobilité durable

Défi 5 : affirmer l'exigence environnementale

3 L'EXPRESSION DU PADD

❖ Défi 1 : renouveler le modèle de développement urbain :

Le constat du diagnostic	Les objectifs de l'enjeu « renouveler le modèle de développement urbain »
<p>Caen s'est construite sur un modèle extensif, jouissant de ses atouts (desserte routière, proximité de la côte, cadre de vie naturel enviable, formidable patrimoine architectural...), au détriment parfois d'une cohérence qui forge « l'esprit de ville », le sentiment d'appartenance à la ville.</p> <p>Par ailleurs, chaque quartier possède une identité, forgée par une histoire, un territoire et un bâti qui lui sont propres : résultat, des quartiers différents fortement les uns des autres, en termes de formes urbaines (zones pavillonnaires, grands ensembles, espaces mixtes), de densité (de 10 à plus de 100 logements/ha), de profils socio-économiques de leur population.</p>	<p>Objectif 1 : une identité mieux affirmée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le patrimoine existant - Promouvoir et protéger le paysage urbain et paysager - Reconnaître l'identité des quartiers, sans la figer <p>Objectif 2 : une nouvelle vision de l'espace urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbaniser les zones emblématiques qui créent l'image de la ville ; entrées de ville, axes structurants, grands sites de développements futurs - Renforcer la diversité des formes urbaines pour une utilisation économe de l'espace urbain - Protéger les paysages naturels comme atouts majeurs de la ville

Ces quartiers bénéficient de nombreux équipements de proximité, mais nombre d'entre eux ont vieilli et ne proposent pas une qualité de service à la hauteur des attentes d'aujourd'hui. Par ailleurs, les commerces de proximité sont parfois fragilisés.

Autour des principales voies structurantes de Caen, qui constituent souvent des entrées dans la ville (rue de Falaise, avenue de la Côte de nacre, avenue Clémenceau, boulevards Guillou-Detolle-Weygand, route de la Côte de Nacre, de la Délivrande, ...), le développement urbain s'est fait de façon plutôt anarchique (bâti hétérogène, urbanisation diffuse).

Plusieurs grandes emprises occupent le cœur de ville, souvent sans lien avec le tissu urbain qui les entoure (Campus 1, château ducal, quartier Lorge, site du Bon Sauveur, site Clémenceau).

Un certain nombre d'espaces, qui devraient jouer un rôle structurant dans la ville, ne sont pas aujourd'hui perceptibles comme tels, faute d'une mise en valeur à la hauteur de la place qu'ils occupent et de la fonction qu'ils remplissent (centre reconstruit, rives de l'Orne, gare SNCF, le port de plaisance...).

Caen souffre d'une véritable ligne de fracture entre la rive gauche et la rive droite au niveau de l'Orne, là où se juxtaposent la rivière, le faisceau ferroviaire, la Prairie et la Presqu'île.

Enfin, la ville n'a pas poursuivi la dynamique de modernisation urbaine et architecturale qui avait été impulsée après-guerre avec la reconstruction.

Objectif 3 : plus d'interactions entre quartiers

- Développer les liens fonctionnels
- Réunifier les deux rives
- Rapprocher les équipements et les services des citoyens

Objectif 4 : une architecture libérée

- Encourager la création architecturale du XXI^{ème} siècle, s'ouvrir à l'architecture et l'urbanisme durable, notamment dans la conception des nouveaux lieux de ville (autopromotion, écoconstruction, quartiers durables intégrés...)
- Sensibiliser et faire partager les transformations de la ville : développer les lieux et occasions d'échanges avec les habitants (Atelier Public d'Urbanisme Caennais, Caen les rencontres, future Maison de la Presqu'île, conseils de quartiers...)

Objectif 5 : des qualités naturelles valorisées

- Promouvoir l'atout vert de Caen : créer une véritable trame verte urbaine, constituée des différents espaces de biodiversité en ville
- Révéler l'atout bleu, réel mais encore trop discret en ville, autour des berges du fleuve et du canal, mais aussi du port de plaisance, témoin de la maritimité historique de Caen

❖ **Défi 2 : faire du logement un levier d'attractivité**

Le constat du diagnostic	Les objectifs de l'enjeu « faire du logement un levier d'attractivité »
<p>Depuis le début des années 2000, Caen a vu se dégrader son effort de production de logements (environ 300 logts/an), entraînant une augmentation des prix nettement plus rapide et forte que dans les autres métropoles du grand ouest.</p> <p>Aujourd'hui, et malgré la reprise de production depuis 2007, Caen est encore classée comme la ville la plus chère du grand ouest, du point de vue du logement.</p> <p>Le marché du logement ne satisfait donc pas la demande depuis de nombreuses années, et les familles, les jeunes actifs, les personnes à revenus modestes souhaitent rester en ville ne trouvent pas d'offre correspondant à leurs besoins et à leur pouvoir d'achat.</p> <p>Conséquence : La ville-centre a vu progressivement sa population migrer ("faute de") vers la couronne périurbaine où se loger coûte moins cher, avec pour effet une importante déprise démographique. Le poids démographique de Caen au sein de son agglomération diminue régulièrement, en grande partie en lien avec la rareté et la cherté de l'offre de logement.</p> <p>Autre conséquence : ce phénomène éloigne davantage les actifs de leur lieu de travail, pour l'essentiel toujours concentré sur la ville-centre, avec les inconvénients qui en découlent : encombrements routiers, poids du budget carburant des ménages, obligation de disposer d'au moins deux voitures, temps de parcours domicile-travail....</p>	<p>Objectif 1 : élargir l'offre par une politique active de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> - redonner la possibilité à toutes ces populations de revenir vers la ville, pour relever le défi démographique : produire 700 logements par an, pour activer une croissance de la population et enrayer durablement l'augmentation des prix du foncier caennais. - Identifier pour cela les grands sites de développement de l'habitat neuf (presqu'île, plateau Nord, ancien CHR, entrées de ville..), mais aussi les opportunités offertes dans le tissu existant pour y permettre la mutation ou l'évolution du bâti <p>Objectif 2 : une offre plurielle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à produire de la mixité dans les typologies de logement, afin de correspondre aux à l'évolution de la demande (habitat intermédiaire, maisons de ville, habitat évolutif) et aux évolutions de la société qui engendre la réduction du nombre de personnes par logements (divorces, décohabitation, vieillissement...) - Prioriser l'accès des familles au logement en ville, en développant la part du logement locatif social et la part de l'accession aidée sur l'ensemble du territoire caennais. - Aider à la réhabilitation de l'habitat ancien, au moyen d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), prioritairement pour lutter contre la précarité énergétique touchant nombre de ces logements, mais aussi pour rénover des logements aujourd'hui "indignes" identifiés en centre-ville. <p>Objectif 3 : vers davantage de diversité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour une répartition plus équitable des logements aidés sur le territoire de la ville, et notamment en centre-ville, instituer un secteur de mixité dans lequel les opérations conséquentes devront compter un taux minimum de logements sociaux - à l'inverse, continuer la valorisation et le renouvellement urbain des quartiers de grands ensembles pour continuer d'y produire des logements dits "privés", dans le même souci d'équilibre du territoire. <p>Objectif 4 : la qualité du bâti et de l'architecture comme exigence</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à la constante plus-value architecturale, constructive et environnementale des opérations de toutes natures (logements, sociaux ou non, mais aussi bureaux, commerces...) et sur tout le territoire caennais, afin de viser une production urbaine exemplaire.

❖ **Défi 3 : faire de Caen le moteur du développement métropolitain**

Le constat du diagnostic	Les objectifs de l'enjeu « faire de Caen le moteur du développement métropolitain »
<p>La ville de Caen concentre la majeure partie des emplois métropolitains (150.000 emplois).</p> <p>Elle s'impose également comme une ville des savoirs et de la recherche, avec son université, les nombreux centres de recherche qui lui sont liés, son pôle santé-biomédical autour du CHU, ses secteurs d'innovation reconnus comme pôles de compétitivité,...</p> <p>Par ailleurs, son activité commerciale est dynamique, y compris en centre-ville, mais toutefois fragilisée par le développement récent et exponentiel de grands centres commerciaux périphériques: Fleury sur orne, Hérouville, Mondeville, etc...</p> <p>De plus, elle est forte d'équipements et d'événements culturels et touristiques de niveau métropolitain, qui forgent son attractivité locale et nationale.</p> <p>Enfin, sa situation géographique la rend directement accessible depuis la capitale, et idéalement placée sur un arc atlantique qui s'étend de la péninsule ibérique à la Grande-Bretagne, via son port Caen-Ouistreham</p> <p>L'ensemble de ces atouts constitue pour Caen le socle d'une métropole du grand ouest qu'il s'agit de renforcer et d'affirmer</p>	<p>Objectif 1 : renforcer les liens ville-université et ville-recherche</p> <ul style="list-style-type: none"> - construire des partenariats qui ancrent les projets innovants (et les chercheurs) sur le territoire de la ville - soutenir le développement des sites de recherche et d'innovation (extension de GANIL par exemple..) - permettre la reconversion du grand site du CHU à l'occasion de sa démolition-reconstruction, pour former un "quadrilatère santé", intégrant les multiples facettes développées autour du centre hospitalier : formation, recherche, soins spécialisés... <p>Objectif 2 : soutenir l'activité économique et commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer le centre-ville comme cœur commercial, et le développer jusqu'au quartier de la gare afin de lui donner une taille de niveau capitale métropolitaine. - renforcer l'offre de service de centre-ville, répondant à un besoin de proximité pour les habitants et les usagers quotidiens de la ville. - renouveler l'offre foncière à destination des entreprises, artisanales ou de services, y compris en zone urbaine dense. <p>Objectif 3 : l'attractivité culturelle et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - viser l'obtention du label "ville d'art et d'histoire" pour réaffirmer l'attractivité de Caen autour de son patrimoine architectural et historique exceptionnel. - soutenir l'offre de tourisme d'affaire et de tourisme événementiel par l'établissement, le renforcement ou la création de lieux et d'événements de grande ampleur (jeux équestres mondiaux, nouveau Palais des Congrès...) - intensifier l'implantation d'équipements culturels majeurs comme la Bibliothèque Médiathèque à Vocation Régionale, comme le nouveau complexe cinématographique des Rives de l'Orne, ... - soutenir la création culturelle et l'économie de la culture, en offrant des lieux de création et de résidences aux créateurs contemporains. <p>Objectif 4 : ouvrir la ville sur le monde</p> <ul style="list-style-type: none"> - régularité, vitesse confort : offrir une desserte ferroviaire, portuaire et aéroportuaire répondant à cette attente des caennais.

❖ **Défi 4 : développer une mobilité durable**

Le constat du diagnostic	Les objectifs de l'enjeu « développer une mobilité durable »
<p>La ville de Caen s'est structurée sur un principe de déplacement individuel, motorisé, plaçant l'automobile au cœur du dispositif. De fait, un double réseau s'étend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part en étoile à partir du centre-ville vers la périphérie, via des radiales offrant un profil souvent plus routier qu'urbain, - d'autre part en ceinture via un périphérique malheureusement implanté en ville pour sa partie nord, comme une cicatrice difficilement intégrable au paysage de la ville et difficilement franchissable. <p>Ce réseau routier complet encourage l'usage de la voiture et incite et rend possible l'accès facile au centre-ville, au détriment d'un réseau cyclable et piéton souvent peu sécurisé.</p> <p>La culture de la voiture en ville, l'étalement urbain favorisé par l'hypertrophie du réseau routier périurbain servi par une topographie sans obstacle (plaine de Caen) ne favorisent pas l'organisation et l'efficacité des transports en commun de l'agglomération caennaise</p> <p>Pourtant, eu égard au contexte économique (prix de l'essence) et environnemental (empreinte carbone des déplacements), une politique nouvelle de l'organisation et de la gestion des déplacements (tous modes) s'est mise en place au niveau de l'agglomération Caen la Mer, en charge de cette compétence.</p>	<p><i>La ville et le PLU de Caen s'inscrivent pleinement dans les enjeux de déplacement définis par Caen-la-Mer via son autorité organisatrice "Viacités", notamment au moyen de son Plan de Déplacements Urbains (PDU), arrêté en conseil communautaire début décembre 2012.</i></p> <p>Objectif 1 : offrir des transports collectifs pleinement intégrés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penser les zones de développement de la ville en lien avec celui des transports en commun actuels et à venir (ligne 2 du Tram). - Favoriser l'aménagement de plates-formes d'échange intermodal et de parkings relais. <p>Objectif 2 : mieux partager l'espace public</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la qualité des parcours piétons ainsi que leur continuité en ville, leur fonction de lien entre quartier et de lien avec les équipements publics. - Sécuriser et développer le réseau cyclable en cohérence avec le schéma cyclable de l'agglomération - Révéler le rôle des places en ville, les libérer au mieux du stationnement pour en faire de véritables lieux d'échange et de respiration urbaine, à l'image de la place Saint-Sauveur et du plateau piétonnier attendant. <p>Objectif 3 : rendre la ville accessible à tous</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendre accessible à tous les services et équipements publics, par un aménagement des accès mais aussi des voiries, approprié aux situations différentes des usagers de la ville : familles avec poussettes, personnes à mobilité réduites, personnes âgées. <p>Objectif 4 : retrouver une mobilité apaisée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penser et aménager – ou réaménager - l'espace public pour tous, et au bénéfice de toutes les mobilités urbaines. - Redéfinir les normes de stationnement privatif en cohérence avec le PDU, vers un moindre usage de l'automobile en ville - Promouvoir les nouveaux modes de mobilité partagée : auto-partage, covoiturage, plans de mobilité des entreprises...

❖ **Défi 5 : affirmer l'exigence environnementale**

Le constat du diagnostic	Les objectifs de l'enjeu « affirmer l'exigence environnementale »
<p>Caen s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale impulsée concomitamment à plusieurs échelles de territoire, et particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'échelle du grand territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Caen Métropole : schéma de trame verte et bleue, plan climat-énergie territorial,... - A l'échelle de l'agglomération Caen la Mer : Agenda 21 d'agglomération, plan climat-énergie de l'agglomération et de la ville-centre... <p>Caen possède des atouts environnementaux qu'elle souhaite préserver davantage : la trame verte, la biodiversité en ville, la présence de l'eau, sa qualité, sa faune et sa flore locale présentant des espèces rares,...</p> <p>Caen est soumise également à certains risques naturels (crues par ex) et technologiques (dépôt pétroliers de Mondeville par ex) desquels elle souhaite se prémunir au mieux tout en permettant son évolution.</p> <p>Enfin, plus quotidiennement, et en regard de son agenda 21 communal, Caen souhaite mener son développement urbain de manière responsable et exemplaire, en accompagnant les projets et les pratiques des habitants dans ce même but.</p>	<p><i>Double démarche pour ce défi :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - répondre aux attendus de la "convention des maires pour une énergie durable locale", signée par Caen en 2010 (moins 20% d'émissions de CO2 en 2020) - répondre au nouvel agenda 20 caennais révisé en 2011 <p>Objectif 1 : reconnaître la trame verte, découvrir la trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir tous les éléments constitutifs de trame verte urbaine, afin de mieux les protéger, selon leur caractère (sites d'agrément, sites de biodiversité, écosystèmes, espaces privatifs constitutifs d'îlots verts...) et d'en favoriser les connexions, les continuités. - Faire redécouvrir les berges de l'Orne, mais aussi l'Odon, pour une nature mise en valeur au bénéfice de tous les caennais. <p>Objectif 2 : affirmer la gestion durable des espaces naturels urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le "zéro phyto" pour le traitement et l'entretien des espaces verts, afin notamment de protéger la diversité de la flore et de la faune locale - Proscrire les plantes invasives sur l'espace public mais aussi dans les espaces verts privés, au profit des espèces locales parfois menacées. <p>Objectif 3 : protéger la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer cet objectif en amont des opérations d'aménagement (réutilisation, filtration sur site, végétalisation adaptée dispositifs anti-pollution des eaux de ruissellement,...) - Accompagner l'élaboration des schémas stratégiques pour la gestion, les aménagements, en ce qui concerne la production et la distribution de l'eau, la ville de Caen étant détentrice de la compétence en la matière, mais également pour son assainissement. <p>Objectif 4 : prévenir les risques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participer à la mise en œuvre d'une veille climatique sur les conséquences du réchauffement, et élaborer un plan-climat local - Intégrer à l'amont des opérations d'aménagement et de construction la prise en compte des risques majeurs : inondation, risques technologiques, risque tempête....

	<p>Objectif 5 : réduire les nuisances liées à l'automobile</p> <ul style="list-style-type: none">- Systématiser l'objectif de réduction sonore dans l'aménagement des espaces et des voiries publiques.- Favoriser l'usage de voitures décarbonées (places de stationnement réservées par exemple).- Limiter la réalisation de places de stationnement liées à l'habitat et aux activités, notamment en proximité des lignes de transport en commun actuels et en développement (ligne 2 du tram) <p>Objectif 6 : accompagner les habitants vers les bonnes pratiques énergétiques et de recyclage</p> <ul style="list-style-type: none">- Accompagner les actions définies dans l'Agenda 21 caennais- Promouvoir et privilégier les techniques et matériaux de construction à faible empreinte carbone.- Sensibiliser davantage sur le tri des déchets à améliorer (locaux dédiés), sur la réduction de ceux-ci (composteurs communs dans les résidences, par exemple)
--	---

B LES CHOIX POUR ELABORER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 3).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». (Article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations *« peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».* (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

1.2 La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux ainsi que les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement et de programmation.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette notion de compatibilité signifie que les projets réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Ils doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas compromettre leur réalisation future.

1.3 L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

1.3.1 Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

1.3.2 Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

2 LE CHOIX DES SECTEURS D'ORIENTATIONS

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU a été motivé à partir de trois considérations :

- ce sont les principaux sites de la ville où des projets de mutation par renouvellement urbain sont prévus ;
- ce sont des espaces où les intentions urbaines sont suffisamment définies pour permettre de fixer des orientations qui guideront lors de la conception plus précise des projets ;
- ce sont des espaces assez vastes où les dispositions réglementaires applicables à chaque terrain seraient insuffisantes pour définir les modalités d'occupation et d'utilisation du sol recherchées compte tenu de la restructuration foncière inévitable de ces espaces pour aboutir à des projets d'ensemble cohérents.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent de nombreux espaces de la ville, essentiellement sur les sites de développement ou de renouvellement urbain de la zone UP.

Hormis les espaces où les projets ne sont pas encore bien définis, le site de la presqu'île par exemple, ou ne correspondent qu'à des possibilités de mutation dans l'avenir, les sites du centre pénitentiaire et de la maison d'arrêt, les sites de projet de la zone UP font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

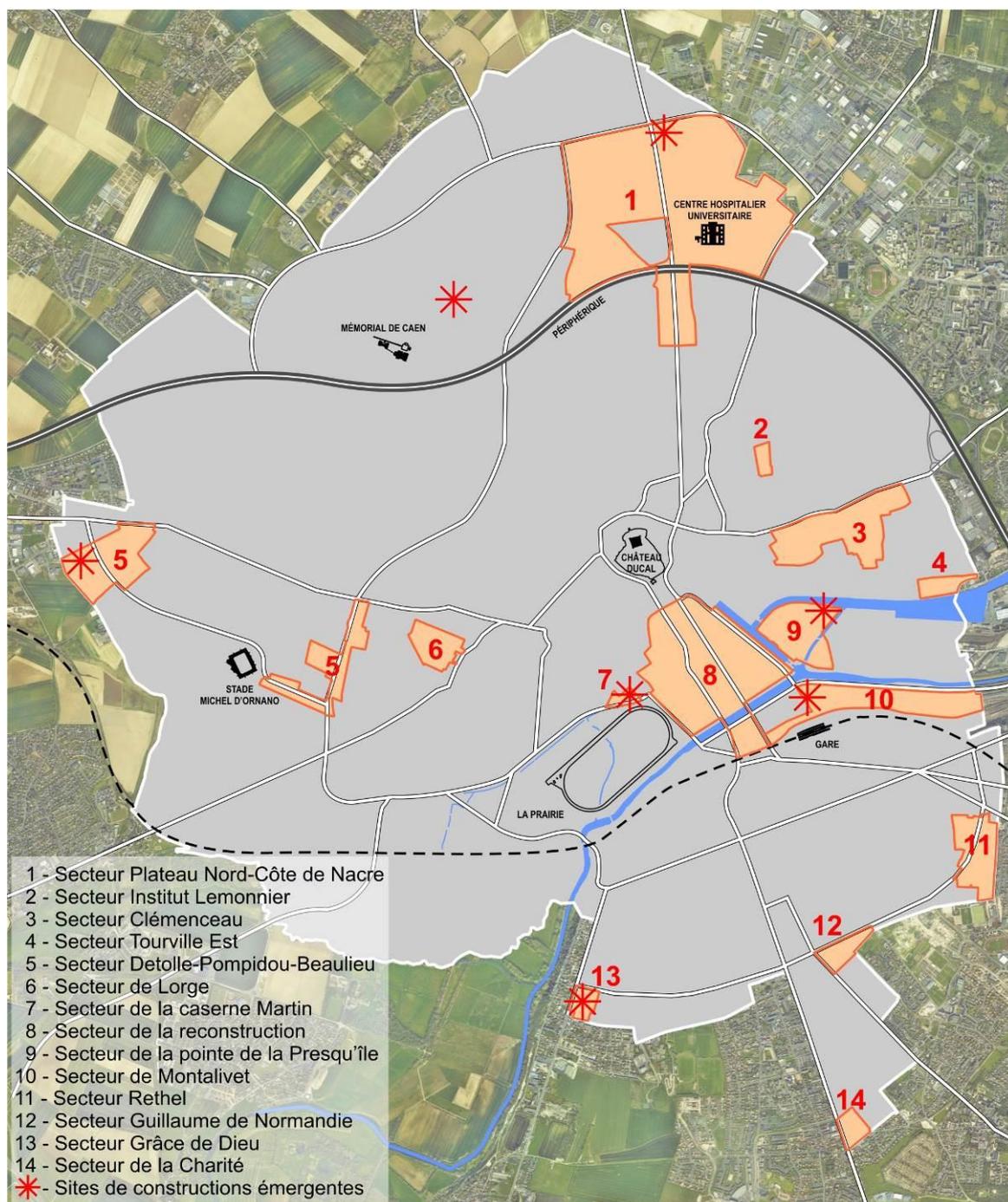
- **le secteur Plateau nord-Côte de Nacre**, lui-même composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco et de la ZAC Porte de Nacre ;
- **le secteur de l'institut Lemonnier**, sur la partie ouest des terrains de celui-ci ;
- **le secteur Clémenceau** qui concerne les espaces de renouvellement des abords du boulevard avec le Clos-Joli, le site du CHR et les terrains au nord et au sud du parc d'Ornano ;
- **le secteur de Tourville-Est**, en entrée de ville, le long du canal de Caen à la mer ;
- **le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu** qui concerne les terrains occupés par des activités aux abords du boulevard Detolle et qui se prolonge sur le boulevard Georges Pompidou jusqu'à la partie ouest de la ZAC Beaulieu ;
- **le secteur de la caserne Martin**, située le long du boulevard Yves Guillou ;
- le secteur de la pointe de la Presqu'île, à l'ouest du canal Victor Hugo ;
- **le secteur Montalivet** qui prolonge le site des « Rives de l'Orne », vers l'est le long du Cours Montalivet ;
- **le secteur de Rethel** qui correspond pour l'essentiel aux terrains propriété de Calvados-Habitat ;
- **le secteur Guillaume de Normandie** au sud du boulevard Raymond Poincaré ;
- **le secteur sud-ouest de la Grâce de Dieu**, qui correspond au site de l'ancienne caserne Le Flem ;
- **le secteur de la Charité**, qui correspond à l'ancien couvent des sœurs de la Charité, au sud de la commune.

D'autres secteurs, qui ne sont pas classés en zone de projet UP font cependant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ce sont :

- **le secteur de Lorge**, situé au sud de la Rue Neuve-bourg l'Abbé, classé en zone UA et qui concerne l'ancienne caserne de Lorge ;
- **le secteur de la « Reconstruction »** qui correspond à l'ensemble des cœurs d'îlot du secteur UAc de la zone UA, situé entre le château et la gare ;
- **le secteur « Emergences »** qui s'applique à l'ensemble des « sites de constructions émergentes » indiqués et localisés au plan de zonage en zone urbaine.

LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3 LE CONTENU GENERAL DES ORIENTATIONS

Deux secteurs d'aménagement sont particuliers et expriment les conditions de réalisation de projets :

- le « secteur de la reconstruction » correspond au secteur UAc de la zone UA. Il présente, sous forme de principes de projet, les conditions de densification et de construction des cœurs d'îlot ;
- le « secteur des émergences » présente les conditions de réalisation des constructions émergentes par leur grande hauteur au regard des constructions avoisinantes, existantes ou futures.

Les orientations d'aménagement qui concernent les autres secteurs présentent les principes d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans le cadre des opérations d'aménagement et des constructions sur tout ou partie de l'espace considéré.

Ces secteurs d'orientations d'aménagement correspondent à des espaces de dimension différente, allant de quelques terrains jusqu'à représenter toute une partie de la ville, le secteur Plateau nord-Côte de Nacre en particulier.

Selon les secteurs, ces orientations sont plus ou moins précises et portent sur des sujets divers. Ces derniers peuvent concerner la destination dominante des constructions à édifier, des principes de composition urbaine relatifs à l'implantation ou/et au volume des constructions, des principes de liaison et de desserte, des principes d'aménagement avec des aspects relatifs au paysage et aux espaces verts, la mixité de l'habitat, ...

❖ **Les principes de composition**

Les orientations d'aménagement peuvent comporter des éléments de composition urbaine ainsi que des principes d'implantation des constructions.

Il s'agit en particulier de grands axes à structurer par l'ordonnancement des constructions à leurs abords.

Il s'agit également de la hauteur des constructions. Celle-ci est exprimée en nombre de niveaux de façon à présenter la silhouette urbaine recherchée.

❖ **Les principes de liaisons et de desserte**

Des principes de desserte des secteurs sont définis dans les orientations. Il s'agit également de voies ou/et de parcours de liaisons douces qui prolongent des voies extérieures au secteur qui permettent d'inscrire ce dernier dans cette continuité de la trame viaire à une échelle plus large.

❖ **Les principes d'aménagement**

Des éléments constitutifs du paysage à préserver ou à créer sont fixés dans les orientations. Il s'agit en particulier de vues, de bandes paysagères, de la localisation d'espaces verts ...

Pour certains secteurs, il s'agit également de l'indication de la part d'espaces libres à préserver de façon à éviter une surdensité ou une sur-occupation du site, la trame urbaine devant rester aérée.

❖ **La mixité sociale de l'habitat**

Contrairement aux zones urbaines (UA, UB, etc. ...) où la part minimale de logements sociaux est définie et s'applique à chaque projet de construction dans les espaces compris dans le périmètre de « mixité réglementée de l'habitat », la zone UP de projet ne comporte pas de telles dispositions réglementaires.

Compte tenu que les espaces de la zone UP correspondent à des sites de projet de recomposition urbaine, le choix a été fait de définir des îlots de mixité sociale dans le cadre des orientations d'aménagement.

L'obligation de réaliser une part de logements sociaux définie dans ces îlots de mixité sociale s'apprécie à l'échelle de chaque programme de construction.

Toutefois, dans le cas d'une opération couvrant la totalité ou une partie de l'îlot de mixité sociale, la répartition du nombre de logements sociaux à réaliser peut être appréciée à l'échelle de ladite opération. Dans cette dernière hypothèse, des constructions pourront ne pas comporter de logement social dès lors que d'autres permettent la réalisation du nombre minimum de logements sociaux imposés.

4 LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

4.1 Le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre

❖ **Le contexte**

Ce vaste espace de plus de 120 hectares est situé de part et d'autre de l'avenue de la Côte de Nacre en entrée nord de la ville.

Il comprend :

- le site du CHU, qui est appelé à être remodelé dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration-extension ;
- les zones d'activités de Mont Coco, avec des possibilités de reconversion ou/et de mutation ainsi que le site de la ZAC Porte de nacre ;
- le site de l'institut Camille Blaisot qui présente des possibilités d'évolution.



Compte tenu de l'ampleur de ce secteur d'enjeu pour le devenir de la ville, il est apparu nécessaire d'y développer des principes d'aménagement à l'échelle de l'ensemble dans un souci de cohérence de l'organisation viaire et urbaine.

❖ **Les orientations**

Les orientations d'aménagement pour le secteur Plateau nord-Côte de Nacre sont présentées :

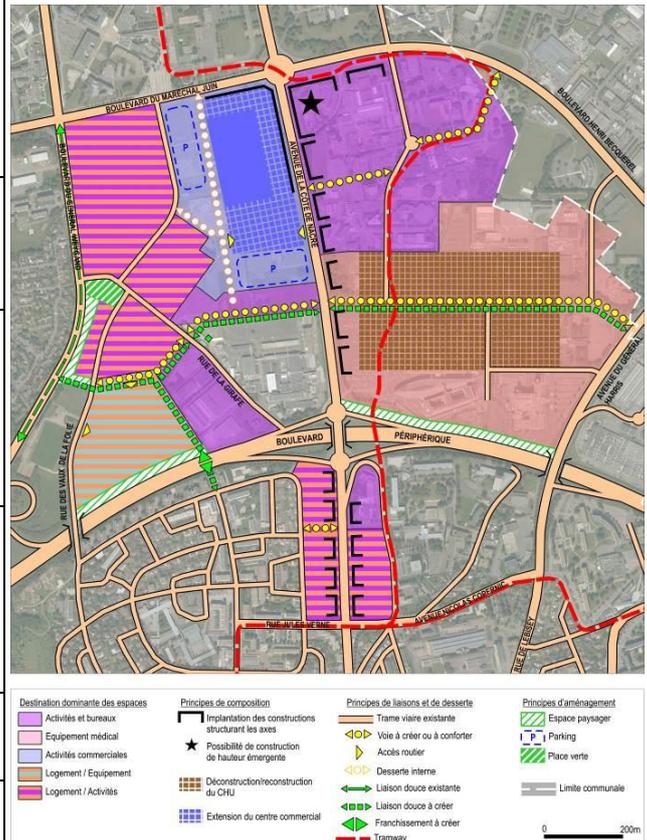
1°) A l'échelle de l'ensemble du secteur où les principes d'aménagement concernent trois aspects :

- **L'organisation du maillage des voies de circulation**, de desserte, et les principaux parcours de circulation douce définie en concertation avec les services gestionnaires du conseil général ;
- **La définition de la vocation des différents espaces ;**
- **La cohérence de l'organisation du bâti** sur cet axe majeur d'entrée de ville.

2°) A l'échelle de sous-secteurs qui correspondent :

- au site du CHU ;
- au site de l'institut Camille Blaisot ;
- aux abords du boulevard Weygand ;
- aux différents espaces d'activités actuels ;
- au site du centre commercial et ses abords.

<p>La destination dominante</p>	<p>Site du CHU : Equipements médicaux dans le cadre de la future déconstruction-reconstruction du CHU</p> <p>Site Blaisot : Equipements dans le cadre de la continuité de l'institut et logements pour permettre la valorisation du site et y créer un quartier résidentiel</p> <p>Abords du boulevard Weygand : Logements dans le cadre de la valorisation de cet axe majeur</p> <p>Zones d'activités : Activités et logements dans le souci de la recherche d'une plus forte mixité urbaine</p> <p>Zone commerciale : Dominante commerces avec l'ouverture à la mixité permettant de mieux valoriser le paysage des abords de l'avenue de la côte de Nacre</p>
<p>L'implantation des constructions</p>	<p>Renforcement du caractère urbain de l'avenue par l'implantation de constructions ordonnancées le long de l'axe, y compris à l'avant du CHU, espace aujourd'hui occupé par des parkings</p>
<p>La hauteur des constructions</p>	<p>6 niveaux (R+5), le long de l'avenue de la côte de Nacre, au nord du périphérique, le long du boulevard du Maréchal Juin et au sud de la rue de la Girafe</p> <p>5 niveaux (R+4), dans le site Camille Blaisot et dans les espaces proches du boulevard Weygand</p> <p>gabarits de 4 niveaux, (R+3) dans les espaces mixtes des zones d'activités</p>
<p>La mixité de l'habitat</p>	<p>Les 3 îlots à dominante logements et une autre destination sont définis comme îlots de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux à réaliser sur chacun d'eux : le site Camille Blaisot, les terrains limitrophes du boulevard Weygand au sud de la place Verte ainsi que ceux de la ZAC de la Porte de Nacre</p>
<p>Présence d'une émergence</p>	<p>Construction émergente possible en entrée nord à l'angle du boulevard Becquerel – avenue de la Côte de Nacre</p>
<p>Les voies et parcours</p>	<p>Porosité au travers des différents sites et îlots avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des voies de desserte locale à partir de l'avenue de la Côte de Nacre qui devront être définies en concertation avec les services gestionnaires du conseil général ; - des voies de desserte interne traversantes ; - des continuités de parcours de circulation douce, piétons-vélos, prenant en compte, notamment, le tracé du tramway.
<p>Les espaces verts et/ou paysagers</p>	<p>Maintien de l'aspect verdoyant végétalisé des abords du boulevard Général Weygand</p> <p>Valorisation et aménagement de la place Verte</p> <p>Quartier Blaisot restant très aéré avec 1/3 d'espaces verts, les constructions en occupant un autre tiers</p> <p>un tiers au moins des espaces doit rester libre de construction dans les espaces de recomposition urbaine des zones d'activités</p>



4.2 Le secteur de l'Institut Lemonnier

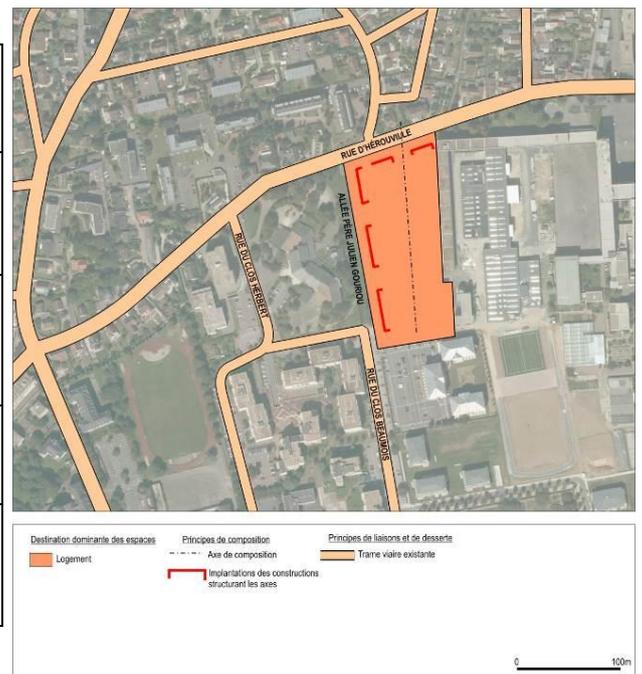
❖ Le contexte

D'une surface d'environ 18 000 m², ce terrain est occupé par d'anciens ateliers devenu inutile pour l'institut Lemonnier (établissement de formation qui prépare l'insertion professionnelle des jeunes) pourrait muter vers une nouvelle destination.



❖ Les orientations

La destination dominante	Logements diversifiés avec, éventuellement, des foyers logements, résidence pour étudiants, maison de retraite, ...
L'implantation des constructions	Ordre discontinu pour dégager des perspectives vers le cœur du site
La hauteur des constructions	Constructions basses (R+2) au nord du côté de la rue d'Hérouville face au quartier pavillonnaire, maximum 5 niveaux au sud sur la rue du Clos Beumois face aux immeubles existants
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux à réaliser
Les espaces verts et/ou paysagers	Les espaces libres de construction représenteront au moins la moitié du site avec des espaces verts résidentiels organisés au cœur de l'opération

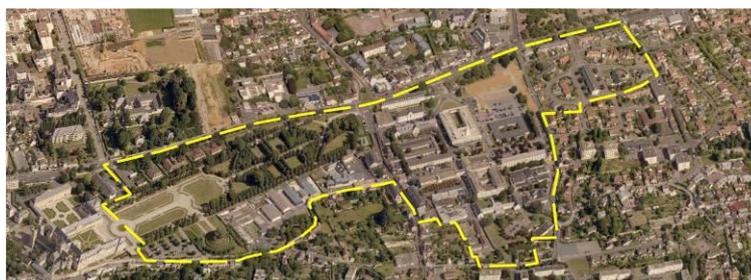


4.3 Le secteur Clémenceau

❖ Le contexte

En entrant dans Caen par l'est, ce secteur correspond successivement à la cité HBM « le Clos-Joli », située au nord du quartier Saint Jean Eudes, à l'ancien CHR, puis au parc d'Ornano et ses abords.

Le site du Clos Joli fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain et celui de l'ancien CHR est en devenir. En outre, la mutabilité des espaces qui jouxtent le parc d'Ornano au nord et au sud ouvre de nouvelles perspectives pour l'aménagement et la structuration urbaine de ce secteur.



❖ Les orientations

La destination dominante	Logements Activités tertiaires sur le site au sud du parc d'Ornano
L'implantation des constructions	Alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau permettant de structurer cet axe d'entrée de ville
La hauteur des constructions	Basses (R+2) au nord du parc d'Ornano R+5 sur le boulevard Clémenceau (site du Clos Joli et nord du CHR)
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux à réaliser sur la partie est (Clos Joli prolongé sur des espaces du CHR)
Les voies et parcours	- Voies de desserte interne du site du CHR permettant, à terme, une traversée vers le sud pour rejoindre la rue Traversière - Valorisation et aménagement de la rue de la Masse
La protection du patrimoine	Préservation de diverses constructions sur le site du CHR, en particulier la chapelle et les deux pavillons d'entrée
Les espaces verts et/ou paysagers	Place aménagée le long du boulevard Clémenceau, s'ouvrant vers le parc et permettant de mettre en valeur la chapelle du CHR Organisation discontinue du bâti permettant d'ouvrir des vues vers le sud et vers le parc Espace vert public recréé au cœur du site du Clos Joli, à l'est du secteur



4.4 Le secteur Tourville-Est

❖ **Le contexte**

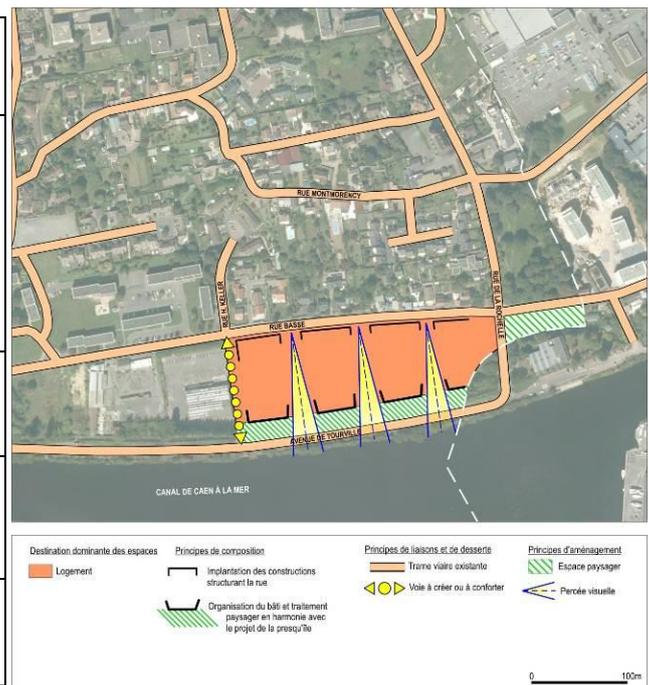
Ce secteur est localisé en entrée de ville Est, entre l'avenue de Tourville, et la rue Basse.

L'objectif est de conforter la vocation résidentielle de cette entrée de ville en y favorisant la réalisation de programmes de constructions de logements



❖ **Les orientations**

La destination dominante	Logements
L'implantation des constructions	Les constructions implantées à l'alignement de la rue Basse seront édifiées en ordre discontinu pour dégager des vues vers le canal Du côté sud du secteur, les projets de construction et l'aménagement des espaces extérieurs devront être conçus dans le souci d'une harmonisation avec le projet du site de la Presqu'île
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux
La hauteur des constructions	Les constructions ont un gabarit maximum de R+5
Les voies et parcours	Voies créées entre la rue Basse et l'avenue de Tourville, découpant le secteur en autant d'îlots constructibles



4.5 Le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu

❖ **Le contexte**

Ce secteur d'orientations d'aménagement correspond à la conjonction de plusieurs projets ou/et opportunités pour lesquels il convient de définir quelques principes pour assurer leur continuité et renforcer leur cohérence.

- l'achèvement de la ZAC Beaulieu à l'ouest du boulevard Georges Pompidou ;
- les abords des boulevards Detolle et Georges Pompidou à l'est, avec la prise en compte de sites d'activités mutables (Peugeot, Esso, Igol, ..).

Ces sites représentent des libérations foncières, réelles ou potentielles, qui peuvent être favorables à la constitution d'un vaste projet de renouvellement urbain sur cette séquence du boulevard.

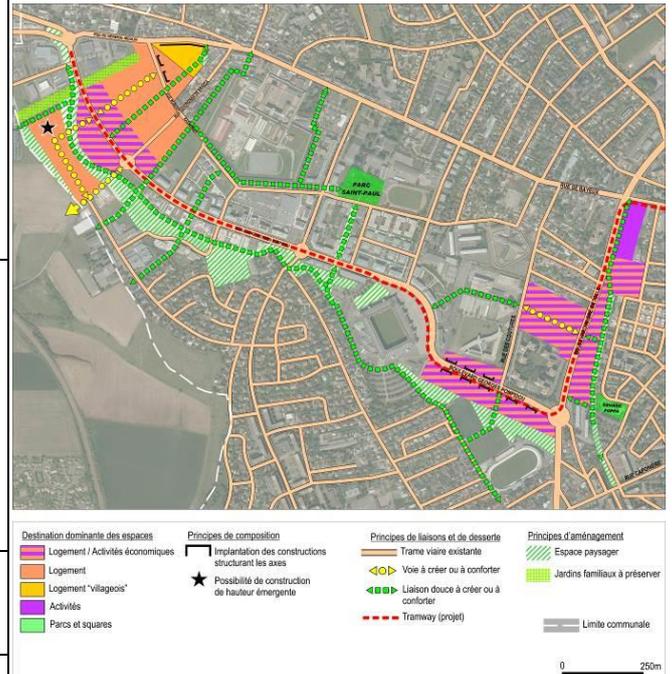


❖ **Les orientations**

Les orientations d'aménagement prévues à l'échelle du secteur poursuivent deux objectifs principaux :

- organiser la trame viaire et la continuité des parcours jusqu'à la prairie ;
- donner un caractère très urbain aux grands axes que sont les boulevards Detolle et Pompidou.

La destination dominante	Abords du boulevard Pompidou : résidentiel avec « RdC actifs » Mixte activités-logements sur le boulevard Detolle
L'implantation des constructions	Renforcement du caractère urbain du boulevard Detolle par l'implantation de constructions ordonnancées le long de l'axe
La hauteur des constructions	6 niveaux (R+5), le long du boulevard Pompidou, atteignant R+6 à proximité du boulevard Detolle 4 niveaux (R+3), aux abords des zones pavillonnaires voisines 5 niveaux (R+4), le long de la partie nord du boulevard Detolle 7 niveaux, R+6, le long du boulevard Detolle (partie sud) et de la voie traversante qui sera créée au milieu du site Peugeot
La mixité de l'habitat	Cinq îlots de mixité sont délimités dans ce secteur (30% de logements sociaux sur chacun) : <ul style="list-style-type: none"> - 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
Présence d'une émergence	Construction émergente possible sur le site de la ZAC Beaulieu, à l'extrémité ouest du secteur d'orientations, en fond de perspective
Les voies et parcours	La desserte des différents espaces sera organisée en s'appuyant sur les deux grands axes (boulevard Pompidou et Detolle) et en prévoyant des voies nouvelles qui renforcent le maillage du réseau viaire du quartier
Les espaces verts et/ou paysagers	Constitution d'une trame verte au travers du secteur depuis la prairie empruntant la promenade Napoléon, et rejoignant la sortie de ville via, notamment, le parc Saint Paul et la coulée verte de la ZAC

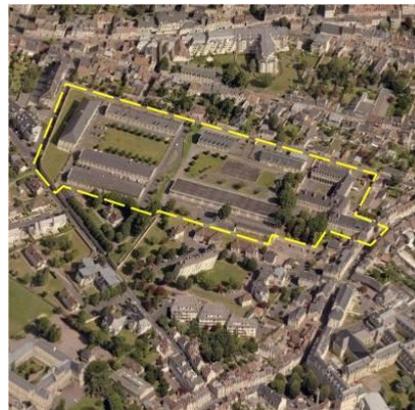


4.6 Le secteur de Lorge

❖ Le contexte

Le secteur de Lorge-Cité de l'Air correspond à l'ancienne caserne du quartier Lorge.

Ce quartier a conservé un grand intérêt patrimonial et peut être davantage valorisé.



❖ Les orientations pour le secteur de Lorge

Le principe général poursuivi par les orientations d'aménagement consiste à mettre en valeur et à faire connaître ce patrimoine avec notamment :

- la création de parcours de liaison traversants entre la rue Neuve Bourg l'Abbé et la rue Damozanne, via le quartier Lorge et la cité de l'Air ;
- l'aménagement et valorisation des bâtiments les plus intéressants ;
- le maintien et valorisation du vaste espace central qui, lui, devra rester un espace dégagé et paysagé.

Les orientations pour le secteur de Lorge

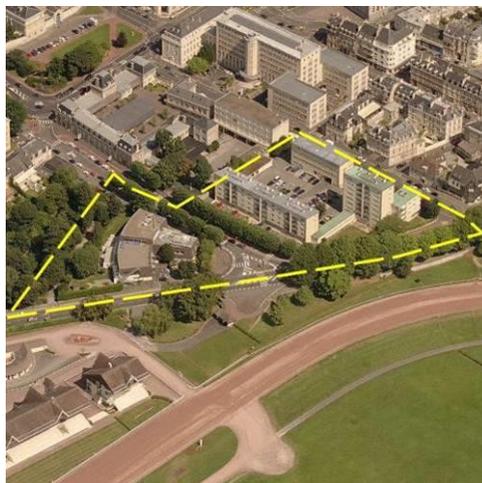


4.7 Le secteur de la caserne Martin

❖ Le contexte

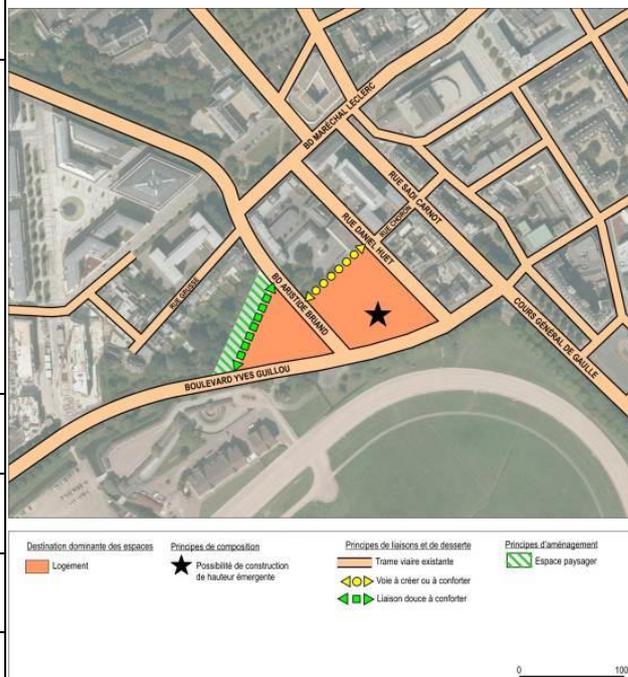
Le secteur de la Caserne Martin bénéficie de l'excellence de sa localisation, à proximité immédiate de la prairie et du champ de course, avec une forte sensibilité paysagère par son inscription dans les perspectives dégagées depuis la prairie et sa situation en rive du boulevard Yves Guillou.

La reconversion du site de l'ancienne caserne de gendarmerie, aujourd'hui désaffectée, amorcera le renouvellement de l'ensemble de ce secteur et sera l'occasion de renouveler une des séquences de la façade de la Ville sur la Prairie.



❖ Les orientations

La destination dominante	Logements
L'implantation des constructions	Principe d'implantation des constructions différent selon les axes : <ul style="list-style-type: none"> - le long du boulevard Aristide Briand, dans ses parties proches de l'hippodrome, les constructions implantées en recul permettront de dégager des espaces végétalisés face à la prairie - constructions implantées le long des autres voies au nord devront contribuer à constituer des corps de rue
La hauteur des constructions	7 niveaux, R+6
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 25% de logements sociaux.
Présence d'une émergence	Construction émergente sur le site de la caserne
Les espaces verts et/ou paysagers	Espace vert et paysager le long du Ru



4.8 Le secteur de la « reconstruction »

❖ **Le contexte**

Ce secteur correspond à la partie de la ville reconstruite au lendemain de la guerre, de part et d'autre de l'avenue du 6 juin, entre la gare et le château.

Les constructions ont, de façon générale, été édifiées en ordre continu le long des voies ceinturant l'îlot, dégagant de vastes cœurs d'îlots à présent occupés par diverses constructions, parfois peu valorisantes, et surtout sous-utilisées.



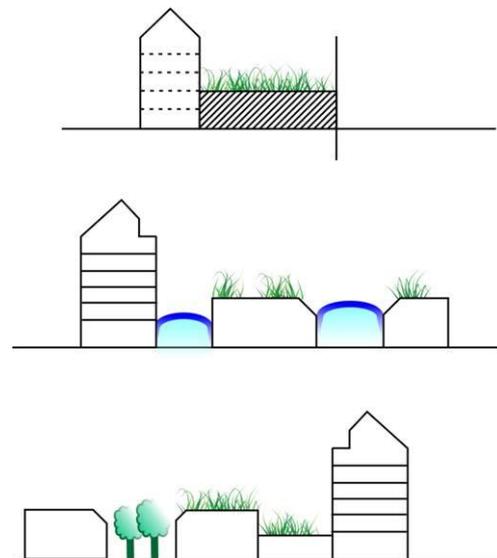
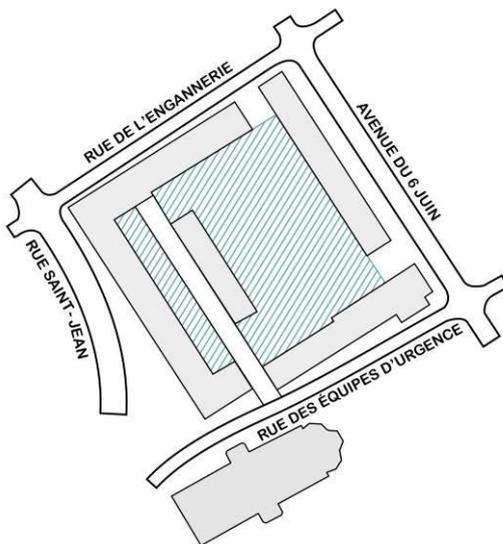
❖ **Les orientations**

L'objectif poursuivi est de mieux construire ces cœurs d'îlot et de les agrémenter.

Dans cette perspective, les orientations d'aménagement présentent les conditions de la constructibilité des cœurs d'îlots qui ne peut être envisagée qu'à l'échelle de leur ensemble. Le principe général de ces orientations consiste à :

- préserver les bâtiments organisés en ceinture d'îlot ainsi que ceux qui contribuent à la structuration du cœur de l'îlot, relativement rares cependant ;
- démolir les constructions éparses du cœur d'îlot dans une démarche de curetage ;
- occuper cet espace dégagé par de nouvelles constructions basses qui n'altèrent pas l'aération et les vues intérieures des immeubles périphériques ;
- paysager les toitures des constructions basses créées avec, en priorité, leur traitement végétal.

Ces constructions pourraient être affectées à des locaux commerciaux ou artisanaux par exemple.



4.9 Le secteur de la Pointe de la Presqu'île

❖ Le contexte

La ville a pour ambition de réaliser un grand projet de rénovation urbaine de l'ensemble.

La reconversion du site de la presqu'île de Caen, entre l'Orne au sud et le canal de Caen à la mer au nord, est un enjeu majeur en termes de qualité urbaine qui nécessite de longues réflexions pour définir précisément l'organisation de ce nouveau quartier en prolongement du centre-ville.



La démarche est engagée depuis plusieurs années et, récemment, s'est traduite par un concours d'urbanisme qui doit aboutir à la définition des principes de son aménagement.

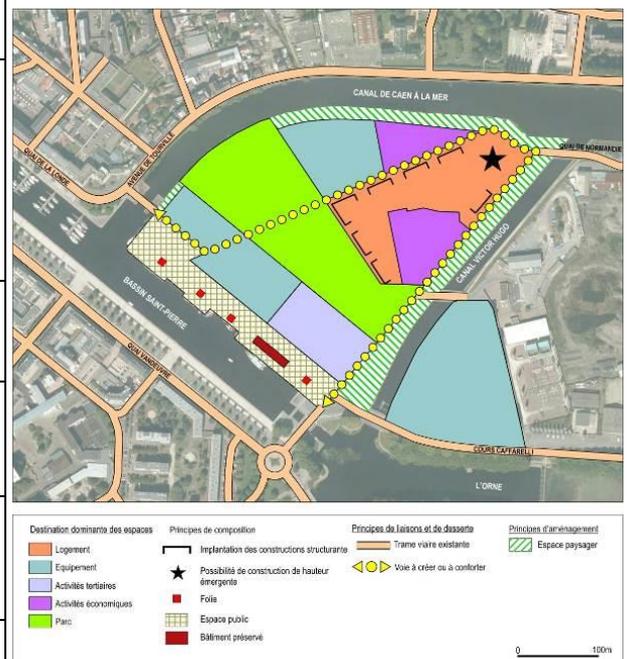
Toutefois, des projets d'implantation, notamment de grands équipements structurants, sur la pointe de la presqu'île, à l'ouest du canal Victor Hugo, doivent voir le jour sans attendre que le futur aménagement, sur la totalité de la presqu'île soit, arrêté.

C'est pourquoi, l'aménagement de la presqu'île est prévu en deux parties au PLU :

- des orientations sont prévues pour guider l'organisation spatiale de l'aménagement de la partie Ouest de la Presqu'île ;
- la partie Est de la presqu'île, qui en constitue la majeure partie, correspondant au cœur du projet global en cours de définition, reste « gelée » dans l'attente d'un projet global.

❖ Les orientations

La destination dominante	Logements, activités, équipements et activités tertiaires selon les sous-parties du secteur
La hauteur des constructions	Les constructions seront de 7 niveaux (R+6), en règle générale, pour les logements et les immeubles d'activités tertiaires, les équipements pouvant dépasser ces gabarits en fonction de leurs nécessités fonctionnelles. En outre, une construction de hauteur légèrement plus importante est envisagée sur l'îlot face au pont de la Fonderie
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux sur la partie du secteur à dominante logements
Présence d'une émergence	Construction émergente possible au nord marquant l'entrée de ville
Les voies et parcours	Axes de traversée de la pointe presqu'île la contournant et permettant de relier les 3 ponts de franchissement de l'Orne et des canaux qui ceinturent la Presqu'île
Les espaces verts et/ou paysagers	Grande pelouse en cœur du secteur, traversante d'est en ouest, pour constituer un espace vert majeur en cœur ville



4.10 Le secteur Montalivet

❖ Le contexte

Ce secteur prolonge le quartier des « Rives de l'Orne » en cours de construction du coté est en entré de ville

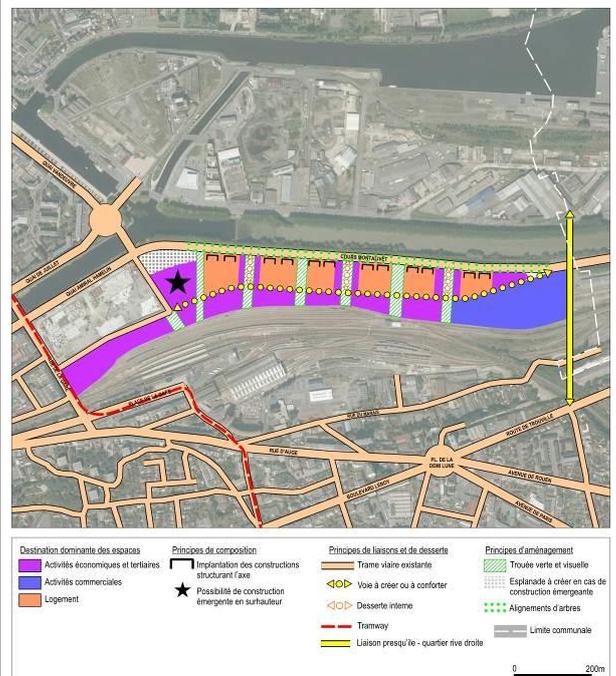
L'aménagement de ce secteur d'une superficie de près de 20 hectares permettra :

- le renforcement et l'extension du centre-ville sur la rive droite par la requalification des terrains sis entre l'Orne et la gare ;
- la reconversion du secteur à caractère industrialo-ferroviaire en véritable quartier de centre-ville à vocation multiple : logements, équipements, activités commerciales et artisanales ;
- la valorisation de l'entrée de ville depuis le périphérique, par le cours Montalivet.



❖ Les orientations

La destination dominante	<p>Activités tertiaires, activités économiques et logements selon les différents espaces</p> <p>Les parties est et sud-est du secteur, plus éloignées du centre-ville, seront destinées à accueillir des activités dans la continuité de celles qui existent déjà à Caen et à Mondeville</p>
L'implantation des constructions	<p>Renforcement du caractère urbain du cours Montalivet par des constructions à l'alignement et organisées en discontinuité pour dégager des percées visuelles au travers du secteur</p>
La hauteur des constructions	<p>La hauteur des constructions sera organisée en un épannelage dégressif du nord vers le sud avec une graduation depuis 8 niveaux le long du cours Montalivet jusqu'à des gabarits ne dépassant pas 5 niveaux, R+4, vers les voies ferrées</p>
La mixité de l'habitat	<p>Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux sur la partie du secteur à dominante logements</p>
Présence d'une émergence	<p>Construction émergente possible implantée à l'ouest du secteur sensiblement dans l'axe du bassin Saint-Pierre.</p>
Les voies et parcours	<p>L'organisation urbaine repose sur un schéma de voiries structurantes qui vise à améliorer les relations entre le cours Montalivet et le secteur de la gare</p> <p>L'arrivée sur ce quartier, en venant de l'est de la ville, sera marquée par une ponctuation forte, probablement une place, de laquelle s'ouvrira un nouveau boulevard urbain, est-ouest, parallèle au cours Montalivet, plus en aval du site desservant le cœur du nouveau quartier</p>



4.11 Le secteur de Rethel

❖ Le contexte

Le secteur Rethel correspond essentiellement au foncier bâti appartenant au bailleur social Calvados Habitat, ensemble de 160 logements locatifs individuels construits en 1923.

Ces logements sont aujourd'hui inadaptés aux normes actuelles, souvent vétustes et présentent des problèmes structurels importants.

Le projet consiste à renouveler ce patrimoine bâti dans sa quasi totalité



❖ Les orientations

La destination dominante	Logements
L'implantation des constructions	Les immeubles collectifs seront édifiés en ordonnancement semi-continu le long du boulevard de Rethel
La hauteur des constructions	Les immeubles collectifs d'une hauteur dégressive du nord vers le sud peuvent atteindre 6 niveaux (R+4+A) aux abords de l'avenue de Paris, à 3 niveaux (R+2) au sud A l'écart du boulevard, des maisons individuelles et des logements intermédiaires (R+1 à R+2)
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux
Les voies et parcours	L'ensemble du quartier sera recomposé à partir de la trame urbaine existante avec un renforcement du maillage de l'ensemble des îlots. Les voies complémentaires de desserte locale permettront d'irriguer les cœurs d'îlots et, de façon générale, seront traversantes et prolongées par des cheminements piétons
Les espaces verts et/ou paysagers	Les espaces libres de cœurs d'îlots seront agrémentés d'espaces végétalisés et de jardins qui, reliés les uns aux autres par le réseau de cheminements, constitueront une trame verte au travers de tout le quartier



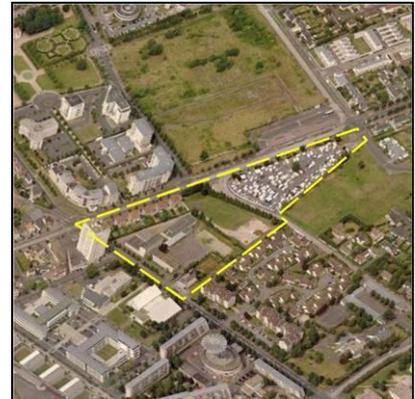
4.12 Le secteur Guillaume de Normandie

❖ Le contexte

Le périmètre du secteur correspond essentiellement au site de l'ancien collège Guillaume de Normandie.

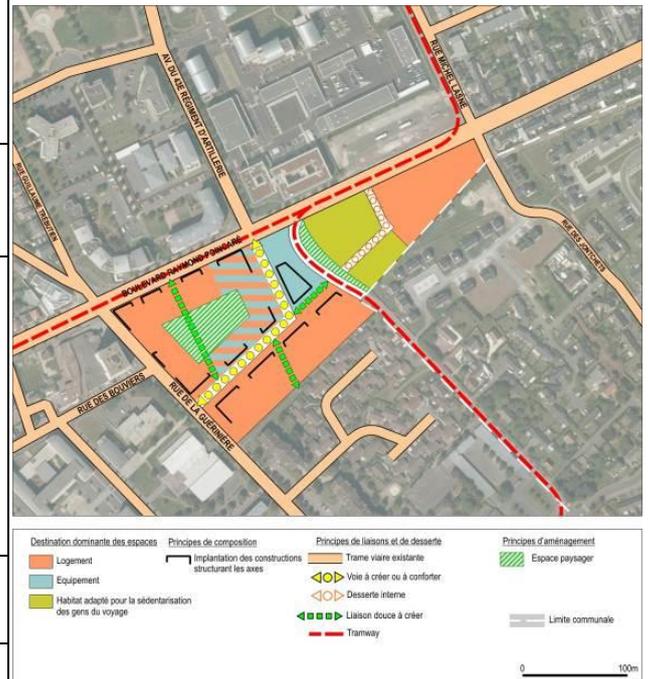
Suite à la reconstruction du nouveau collège dans la ZAC Claude Monet et la décision de réaménager le terrain des gens du voyage, le secteur Guillaume de Normandie représentait une opportunité foncière pour mener une réflexion d'aménagement sur 4 ha le long du boulevard Raymond Poincaré.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la poursuite du Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Guérinière.



❖ Les orientations

La destination dominante	Programme mixte d'habitat et d'activités dans les parties ouest et est du secteur EPHAD dans la partie ouest Habitat adapté pour les gens du voyage dans la partie centrale
L'implantation des constructions	Immeubles ordonnancés de façon à renforcer le caractère urbain du boulevard
La hauteur des constructions	Immeubles atteignant 6 niveaux (R+5) sur le boulevard 4 niveaux (R+3) du côté sud pour assurer une bonne transition avec les premières maisons des Cormorans 2 niveaux (R+1) pour l'habitat adapté des gens du voyage. Prise en compte des transitions volumétriques avec la morphologie des quartiers de la commune de Cormelles le Royal.
Les voies et parcours	Parcours de circulation douce en traversée est ouest du secteur, prolongeant les voies de desserte internes
Les espaces verts et/ou paysagers	Cœur d'îlot dégagé constituant un espace vert résidentiel



4.13 Le secteur Sud-Ouest de la Grâce de Dieu

❖ **Le contexte**

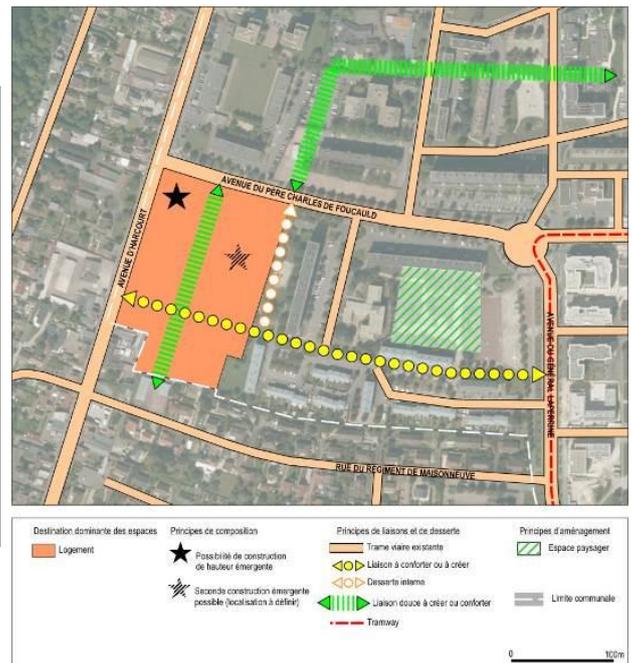
Ce secteur correspond essentiellement au site de l'ancienne caserne de gendarmerie Le Flem aujourd'hui désaffectée

La démolition-reconstruction de celle-ci représente une excellente opportunité pour renouveler l'offre de logement de ce secteur, tout en participant à la restructuration de l'ouest du quartier de la Grâce de Dieu, notamment, en recherchant des continuités dans les parcours et les liaisons.



❖ **Les orientations**

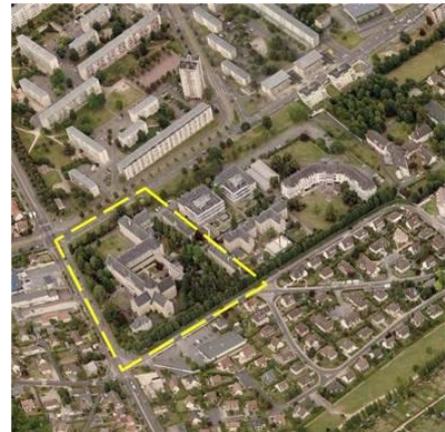
La destination dominante	Logements
La hauteur des constructions	Hauteur de 6 niveaux (R+5)
Présence d'émergences	Deux constructions émergentes sont possibles : L'une au nord-ouest du secteur pour marquer l'entrée de ville, l'autre au centre est en dialogue avec la construction voisine.
Les voies et parcours	Le site de la caserne sera traversé d'est en ouest par une voie nouvelle, ouverte à la circulation générale, ainsi que par un espace de circulation douce d'orientation nord sud.



4.14 Le secteur de la charité

❖ **Le contexte**

Les dix sœurs qui résidaient encore dans le couvent de la Charité l'ont quitté à l'été 2012, et le diocèse a procédé à la vente du domaine (2,5 hectares environ).

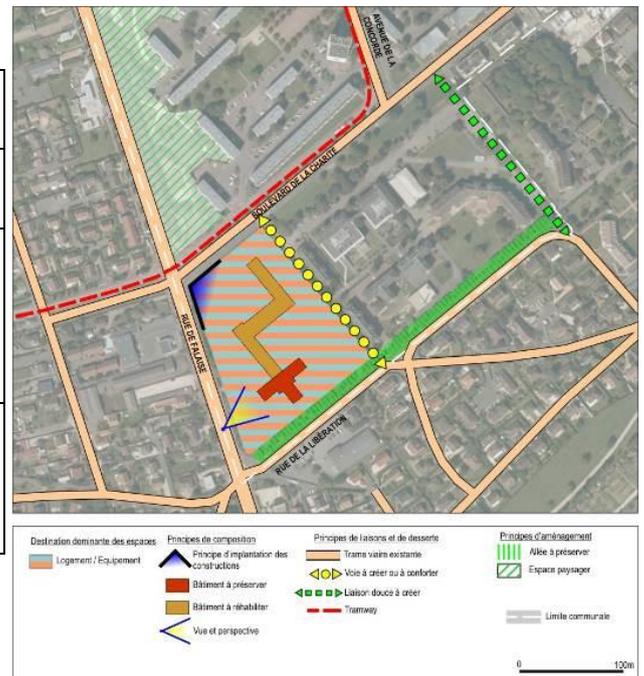


❖ **Les orientations**

Les orientations prévues sur ce secteur sont développées selon 3 axes :

- l'organisation de la desserte et du réseau viaire ;
- les projets de construction ;
- la préservation du patrimoine.

La destination dominante	Logements
La hauteur des constructions	Gabarit général des constructions 5 niveaux (R+4)
Les voies et parcours	Une voie nouvelle sera créée à l'est du site entre le boulevard de la Charité et la rue de la Libération L'allée des Tilleuls, au Sud du site, sera ouverte aux circulations douces et sera connectée à la liaison douce Nord-Sud aménagée entre le boulevard de la Charité et la commune de Cormelles le Royal
Les espaces verts et/ou paysagers	La chapelle sera préservée et réaffectée pour un usage à définir. Ce bâtiment sera mis en valeur par des vues dégagées depuis la rue de Falaise. La hauteur des constructions doit être définie pour préserver les vues sur le clocheton de la chapelle.

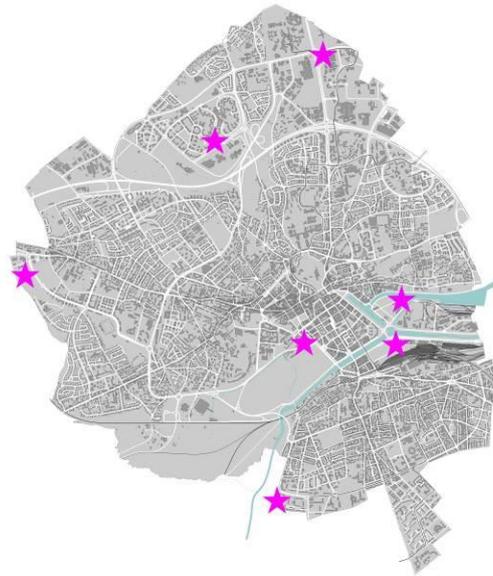


4.15 Le secteur des « émergences »

❖ **Le contexte**

Le projet poursuivi dans le cadre du PLU identifie 7 sites où des constructions dites « émergentes » peuvent être réalisées.

Ces sites ont été retenus en veillant d'une part, à ce qu'ils marquent une entrée de ville, un site symbolique (Prairie, Presqu'île,...), d'autre part à ce qu'ils n'entrent pas en conflit, par leur hauteur, avec les édifices caennais remarquables tels les abbayes et grandes églises.



❖ **Les orientations**

Ces sites identifiés et localisés au plan de zonage correspondent à une possibilité d'y implanter des constructions plus hautes que celles situées dans leur environnement et que la règle générale édictée pour la zone concernée.

Il s'agit d'ouvrir des possibilités pour réaliser des opérations d'aménagement et d'urbanisme où ces constructions hautes seraient conçues dans le cadre d'une réflexion sur la volumétrie générale du bâti. Ce principe impose :

- que la construction émergente soit intégrée à la réflexion d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée à l'exception du site Sud ouest de la Grâce de Dieu qui peut, potentiellement en accueillir deux ;
- que l'insertion paysagère du projet soit exprimée au mieux au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant.

Deux types d'émergences sont définis :

- les émergences « basses », permettant l'édification de constructions dont la hauteur dépasse de 2 ou 3 niveaux celle des constructions voisines projetées ou existantes ;
- les émergences « hautes », rendant possible la réalisation de constructions réellement émergente dépassant de 1,5 fois la hauteur des constructions voisines. Par exemple dans le cas d'un site où les constructions voisines existantes ou projetées sont de l'ordre de 6 niveaux, le dépassement possible est d'au moins 9 niveaux, soit un total de 15 niveaux.

C LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE D'URBANISME

1 LES LOGIQUES DU ZONAGE

Le document graphique du règlement (plans de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations générales que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et joue, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Les choix retenus pour la délimitation des zones résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différentes espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations définies dans le PADD ;
- la prise en compte des grands projets urbains de la ville.

Ainsi ont été délimitées :

Quatre zones correspondant aux typologies bâties et aux caractéristiques morphologiques du tissu urbain et à leur maintien :

- la zone UA, correspondant au centre-ville ancien et aux pôles de centralité,
- la zone UB, composée de tissu mixte, située en périphérie du centre, sur les grands axes, ainsi qu'en entrées de ville,
- la zone UC, correspondant aux quartiers et ensembles pavillonnaires,
- la zone UD, composée des grands ensembles résidentiels.

Deux zones sont définies au regard de leur vocation spécifique :

- la zone UE, correspondant aux équipements d'intérêt supra communaux,
- la zone UF, correspondant aux sites d'activités.

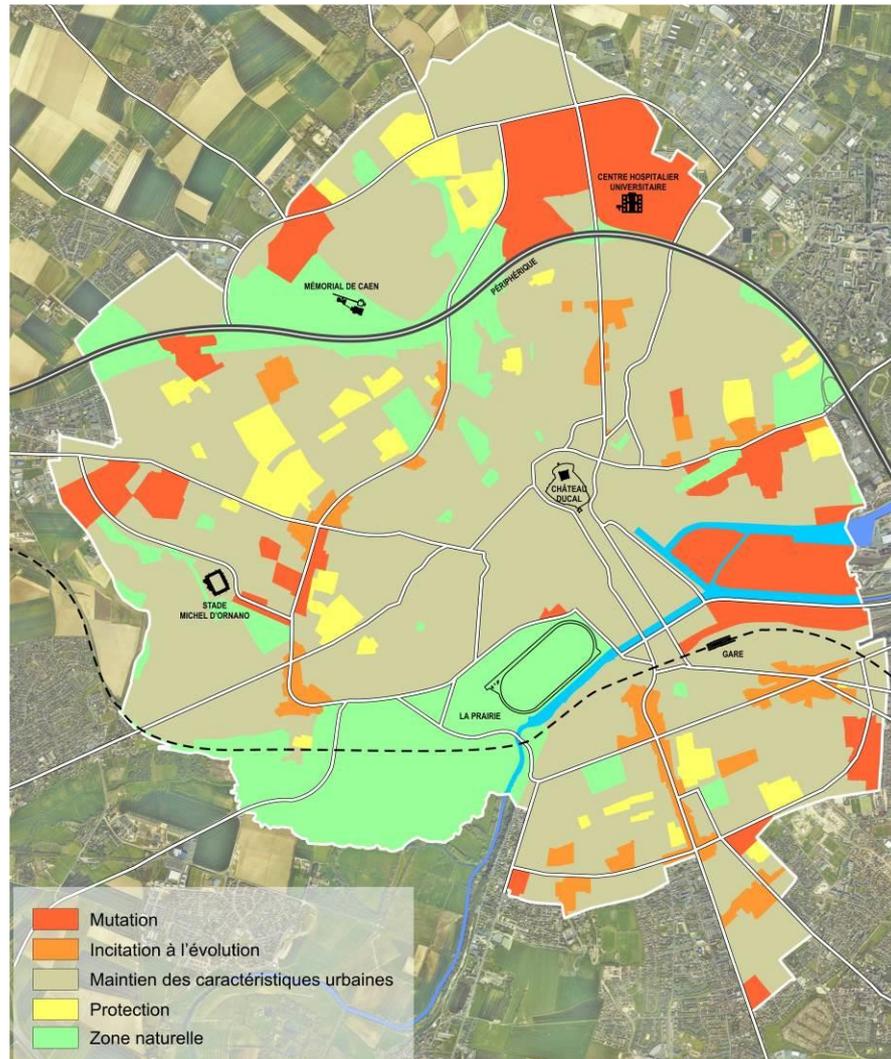
La zone de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain :

- la zone UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets de renouvellement urbain sont en cours d'étude,
- les secteurs indicés « a » dans lesquels une incitation à une intensification du bâti est organisée : UAa (espaces de centralité), UBa (confortation du bâti aux abords des axes structurants), UDa (pôles de centralité dans les grands ensembles).

La zone naturelle et les secteurs de protection :

- la zone N, regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, l'Orne et ses berges et le canal.
- les secteurs indicés « h » UBh, UCh, correspondant aux secteurs homogènes et identitaires, dans lesquels des dispositions spécifiques préservent leurs caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales.

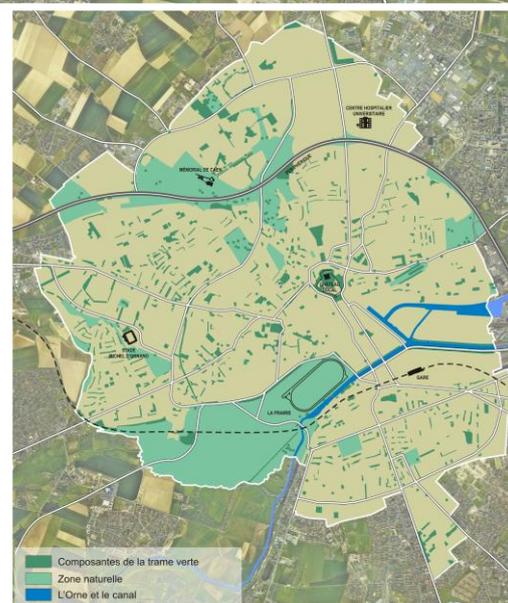
Traduire spatialement les intentions urbaines



Les sites de mutation correspondent plus spécifiquement à la zone UP.

Les espaces d'incitation à l'évolution et l'intensification sont organisés dans les secteurs UBa et UDa

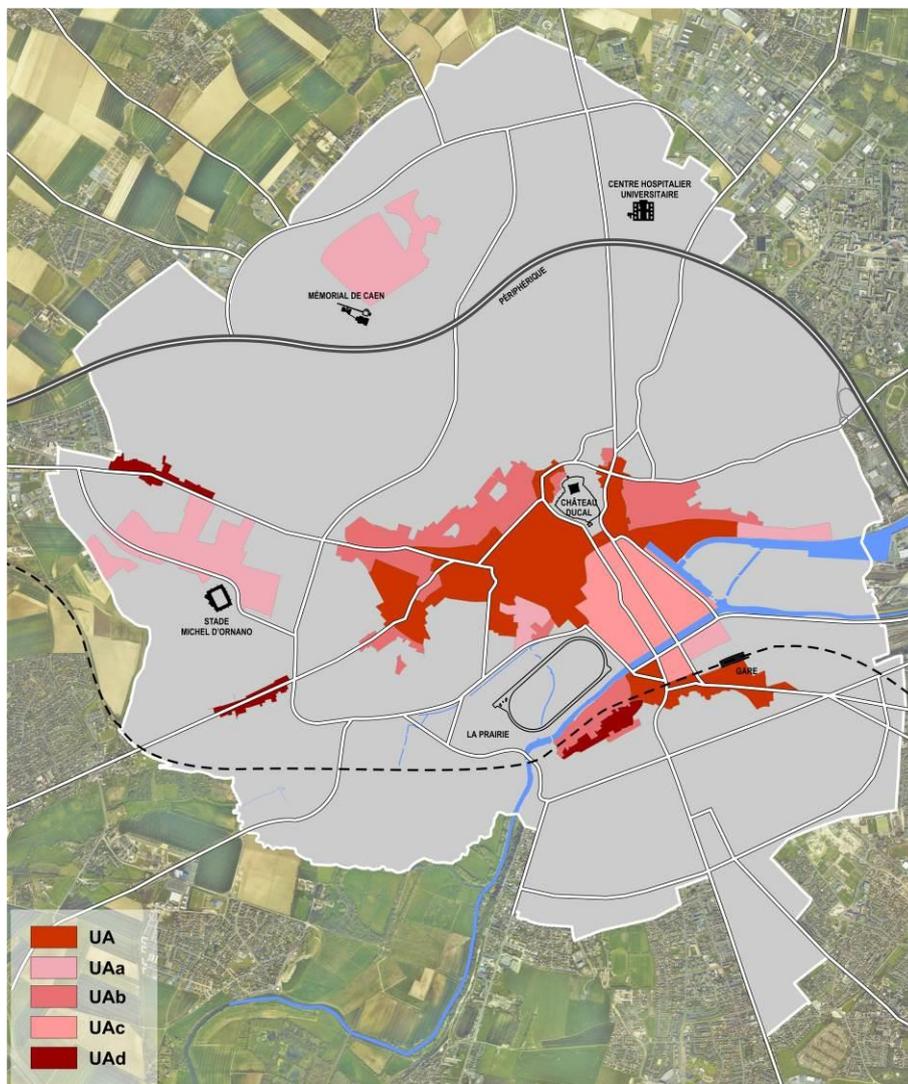
Les lieux de protection sont régis par les secteurs UBh et UCh.



Mettre en valeur la trame verte et bleue

2 LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

2.1 La zone UA : la ville centre et les espaces centraux



❖ Le caractère de la zone

La zone UA regroupe des espaces, édifiés à différentes périodes de l'histoire urbaine de la ville. Ils ont des morphologies variées, mais tous ont en commun de constituer des lieux de centralité, marqués par une densité, un ordonnancement du bâti constituant des corps de rue, regroupant les diverses fonctions urbaines (habitat, activités économiques, dont les commerces, services et équipements).

❖ Les espaces concernés

La zone UA, et ses différents secteurs, représente environ 369 hectares, soit 14 % du territoire communal.

La zone UA (126 ha), correspond à la ville ancienne, se déployant de part et d'autre du château, notamment le long de la rue Basse (à l'est), rue des Croisiers et rue Caponière (à l'ouest), ainsi que rive droite, le long de la rue d'Auge.

Le secteur UAa, regroupe les espaces de centralité les plus récents, créés dans le cadre d'opérations d'urbanisme d'ensemble et de renouvellement urbain :

- le sous-secteur UAab (43 ha) : nouveau quartier édifié dans le cadre de la première tranche, en cours d'achèvement, de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Beaulieu. Il comprend, lui-même, un sous-secteur UAab1 correspondant à la partie est au nord du boulevard Georges Pompidou.
- le sous-secteur UAaf (33 ha) : correspond à l'espace de centralité du quartier de la Folie Couvrechef, dont la réalisation a débuté au milieu des années 1970 dans le cadre d'une très vaste ZAC.
- le sous-secteur UAag (6 ha) : ce nouveau quartier dans le prolongement direct du centre ville, en cours d'achèvement, est issu d'une opération de renouvellement urbain réalisée dans le cadre de la ZAC Gardin.
- le sous-secteur UAar (6 ha) : correspond à l'opération des Rives de l'Orne, achevée en 2013, qui a vocation à prolonger le centre ville rive droite, dans la continuité de l'avenue du 6 juin, face à l'Orne, et à poursuivre le front bâti du quai de l'amiral Hamelin.
- le sous-secteur UAat (6 ha) : est destiné à prolonger le centre ville à l'est, entre la rue Basse et l'avenue de Tourville.

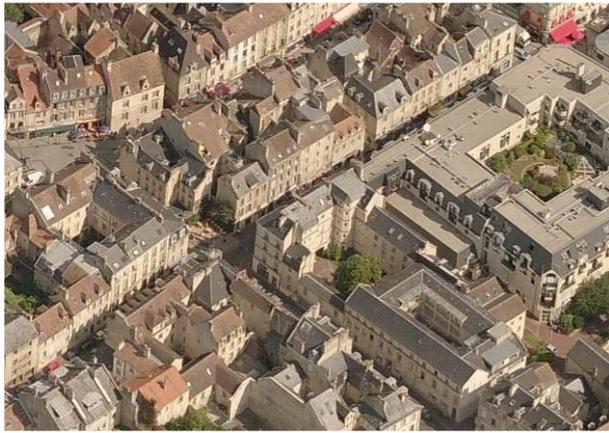
Le secteur UAb (77 ha), correspond à la proche périphérie du centre, édifiée majoritairement au 19^{ème} siècle, où le tissu urbain est plus aéré. Il s'agit par exemple de la rue de l'Arquette, rive droite, ou autour du centre ville du nord des Fossés Saint Julien (par exemple rue du XX^{ème}).

Le secteur UAc (55 ha), concerne le centre de ville reconstruit sous forme d'îlots, se développant dans l'axe du château jusqu'à la gare (rue Saint Jean, avenue du 6 juin, quai de l'amiral Hamelin...).

Le secteur UAd (17ha), regroupe les anciens villages de Venoix, de la Maladrerie et de Vaucelles

❖ Les objectifs poursuivis

- Favoriser l'attractivité du centre ville par son extension et son caractère multifonctionnel.
- Préserver la morphologie urbaine et bâtie du centre ville dans ses différentes composantes, en faisant en sorte que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement et de façon cohérente dans le tissu existant. Il s'agit de permettre la confortation du centre ville, sans dénaturer ses caractéristiques actuelles.
- Pour les espaces de la reconstruction, préserver les formes urbaines en îlot, mais inciter à une recomposition et une valorisation des cœurs d'îlot.
- Pour les espaces centraux récents, les intégrer au patrimoine bâti de la ville et affirmer leur centralité en les classant dans la zone UA du centre ville.



UA – rue de Saint-Laurent et rue de Bras



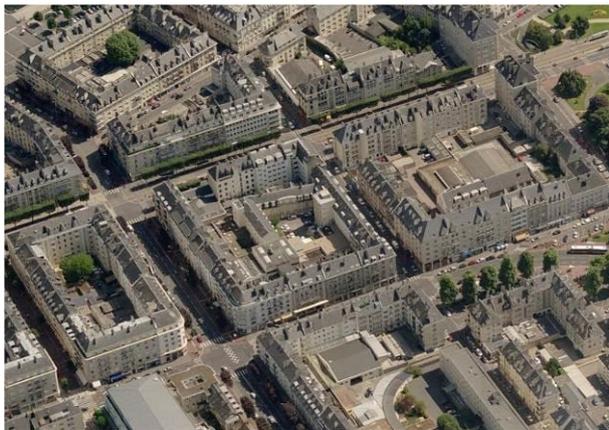
UA – rue de Saint-Laurent et rue de Bras



UAa – secteur Gardin



UAb – rue du XXe Siècle



UAc - avenue du 6 juin et rue Saint-Jean



UAd - rue Branville



UAab – secteur Beaulieu Est



UAaf – secteur Folie Couverte centre



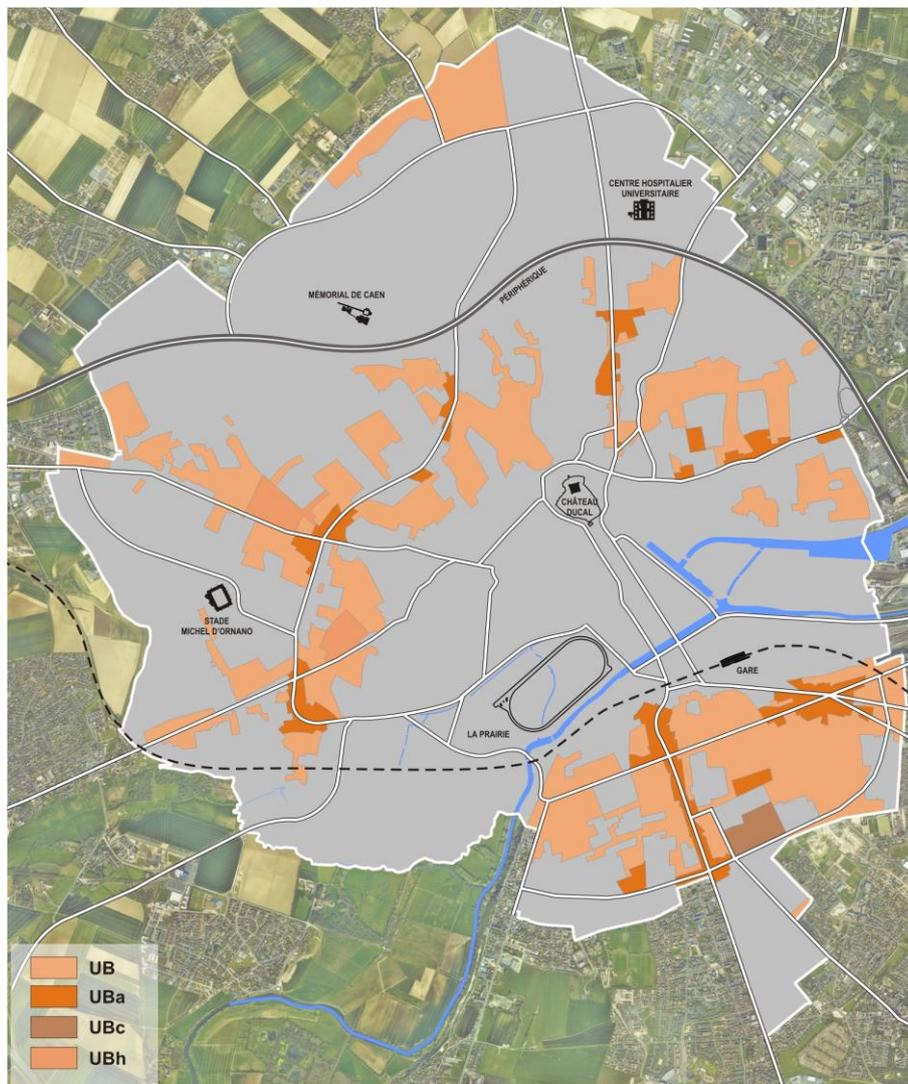
UAag – secteur Gardin



UAar – secteur Rives de l'Orne

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UA
Vocation de la zone	UA et ses secteurs UAAb, UAac et UAAd	Dans les espaces centraux regroupés dans la zone UA, toutes les destinations de construction sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...), dès lors qu'elles demeurent compatibles avec le caractère général de la zone, dont la dominante est résidentielle.
Formes urbaines	<p>Rapport des constructions avec la voie, les terrains voisins</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Rapport des constructions avec leur terrain d'assiette</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les dispositions réglementaires sont différentes dans la zone UA, et dans les secteurs UAAb, UAac et UAAd, afin de les adapter aux particularités morphologiques, mais le principe général qui a guidé l'écriture de la règle est le même.</p> <p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues pour que les constructions s'insèrent aux fronts de rue existants et concourent à les renforcer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la règle générale est une implantation des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu ; - la hauteur des constructions est dite « relative », c'est-à-dire qu'elle se détermine en relation avec celle des constructions limitrophes ; - l'emprise au sol des constructions le long des voies est de 100%, dans une profondeur qui varie selon les secteurs (bande de constructibilité principale). <p>A l'arrière de ces fronts de rue, les cœurs d'îlots sont apaisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions peuvent atteindre les hauteurs définies en front de rue, mais en respectant des retraits par rapport aux limites séparatives. Seules les constructions d'une faible hauteur ou celles s'adossant à un bâti existant voisin peuvent être implantées en limite séparative ; - l'emprise au sol des constructions y est réduite pour conserver une aération urbaine ; - une partie des espaces libres doit être végétalisée (espaces verts). <p>Si la règle générale est celle esquissée ci-avant, des dispositions particulières encadrées, sont prévues, soit selon les secteurs de la zone UA, soit de façon transversale, pour permettre une adaptation de la règle en vue d'améliorer l'insertion du projet à des configurations particulières. Ces dispositions peuvent être également graphiques comme les marges de recul qui peuvent imposer une implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement (rue Henri Chéron, rue du XX^{ème} siècle...)</p> <p>L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, prévoit des dispositions différenciées d'une part pour les travaux sur les constructions existantes, d'autre part pour les constructions nouvelles afin de préserver le patrimoine existant et de l'enrichir par des constructions futures de facture contemporaine et de qualité.</p>
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement
Particularités des secteurs	<p>Les secteurs UAa, UAAb, UAaf, UAag, UAar et UAat :</p> <p>pôles de centralité récents ou en cours de réalisation</p>	<p>Pour les sous-secteurs du secteur UAa, correspondant à des opérations issues de ZAC (UAAb, UAag, UAaf) ou conçues sur le fondement de plan de masse intégrés au POS (UAar et UAat), le règlement du PLU reprend les dispositions préexistantes pour garantir une continuité de la règle, notamment pour les projets en cours.</p> <p>C'est pourquoi, par exemple, les dispositions relatives aux hauteurs des constructions pour les secteurs de Beaulieu, de Tourville et des Rives de l'Orne, sont définies graphiquement, par des plans annexés au règlement.</p>
Dispositions particulières	<p>Linéaires de rez de chaussée actifs</p> <p>Mixité réglementée dans l'habitat</p>	<p>Le maintien des activités en rez-de-chaussée des constructions le long des rues commerçantes, telles que celles du centre ville, est garanti par les dispositions relatives «aux linéaires de rez-de-chaussée actifs » (cf. chapitre 7.2 relatif à cette disposition).</p> <p>L'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs issus des ZAC (UAAb, UAaf et UAag), est intégré dans le périmètre de Mixité réglementée dans l'habitat (cf. chapitre D 3-1)</p>
Orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU)	<p>Secteur UAac</p> <p>Site du quartier de Lorge</p>	<p>Pour le secteur UAac, correspondant bâti de la reconstruction sous forme d'îlot, des orientations sont définies pour prévoir la mise en valeur des parties centrales de ces îlots (cf chapitre 4.15).</p> <p>Pour le secteur du quartier de Lorge, il s'agit de valoriser le site de l'ancienne caserne en préservant ses qualités patrimoniales et en valorisant son vaste espace libre central (cf chapitre 4.6).</p> <p>Tout projet concernant ces secteurs doit être étudié, non seulement en application du règlement, mais également en compatibilité avec les orientations d'aménagement.</p> <p>(cf. chapitre B relatif aux orientations d'aménagement et de programmation)</p>

2.2 La zone UB : La ville périphérique



❖ **Le caractère de la zone**

La zone UB regroupe les espaces qui se sont développés à la périphérie du centre, le long des axes structurants ainsi qu'en entrée de ville. Il s'agit d'une zone à caractère mixte, où l'ensemble des fonctions urbaines y sont représentées, avec cependant une dominante résidentielle (habitat individuel dense et petit collectif). Elle regroupe des formes urbaines variées et une diversité du bâti.

❖ **Les espaces concernés**

La zone UB, et ses secteurs, couvre environ 566 hectares, soit 22% du territoire.

Elle correspond aux espaces urbains périphériques du centre ville et des pôles de centralité, aux espaces aux abords des axes structurants :

- radiants vers le centre ville : rue de la Délivrande, avenue George Clémenceau, rue de Falaise, avenue Henry Chéron, rue de Bayeux, avenue de Paris et avenue de Rouen... ;
- dans la ville : boulevards Yves Guillou, Detolle, Richemont, et rive droite boulevards Raymond Poincaré, Lyautey et Leroy.

La zone UB est caractérisée par un tissu urbain composite et par une diversité du bâti le long des grands axes. Le gabarit dominant des constructions est défini par une hauteur de R+2 et une implantation du bâti en recul de l'alignement.

Le secteur UBa (81 ha), est délimité le long des axes structurants où une recomposition du bâti permettrait de renforcer le caractère de boulevards urbains de ces voies.

Le secteur UBc (10 ha), correspond à un secteur de la ZAC Decaen, aujourd'hui réalisée, au nord du boulevard Raymond Poincaré.

Le secteur UBh (17 ha) correspond à des ensembles bâtis homogènes et identitaires : le Nice Cannais (au nord ouest de la rue Caponière) et des ensembles de part et d'autre de la rue de Bayeux.

❖ **Les objectifs poursuivis**

- Favoriser un développement mixte afin d'accueillir toutes les fonctions urbaines.
- Pour la zone UB, permettre une évolution du bâti dans le respect de la morphologie urbaine des espaces concernés et dans la limite d'un gabarit de R+2.
- Pour le secteur UBa, donner un caractère plus urbain aux axes structurants en permettant une densification et en créant des fronts bâtis structurés en correspondance avec l'axe considéré, avec des gabarits qui s'échelonnent entre R+3 à R+6 (Demi-lune).
- Pour le secteur UBc, conserver la structure urbaine issue du plan masse de la ZAC Decaen.
- Pour le secteur UBh, conserver l'ambiance urbaine de chacun des ensembles identifiés.





UBa3 - boulevard Yves Guillou et rue du Beau Site



UBa4 - boulevard André Detolle et rue de Bayeux



UBa 5 - rue d'Auge



UBa 6 – place de la Demi Lune



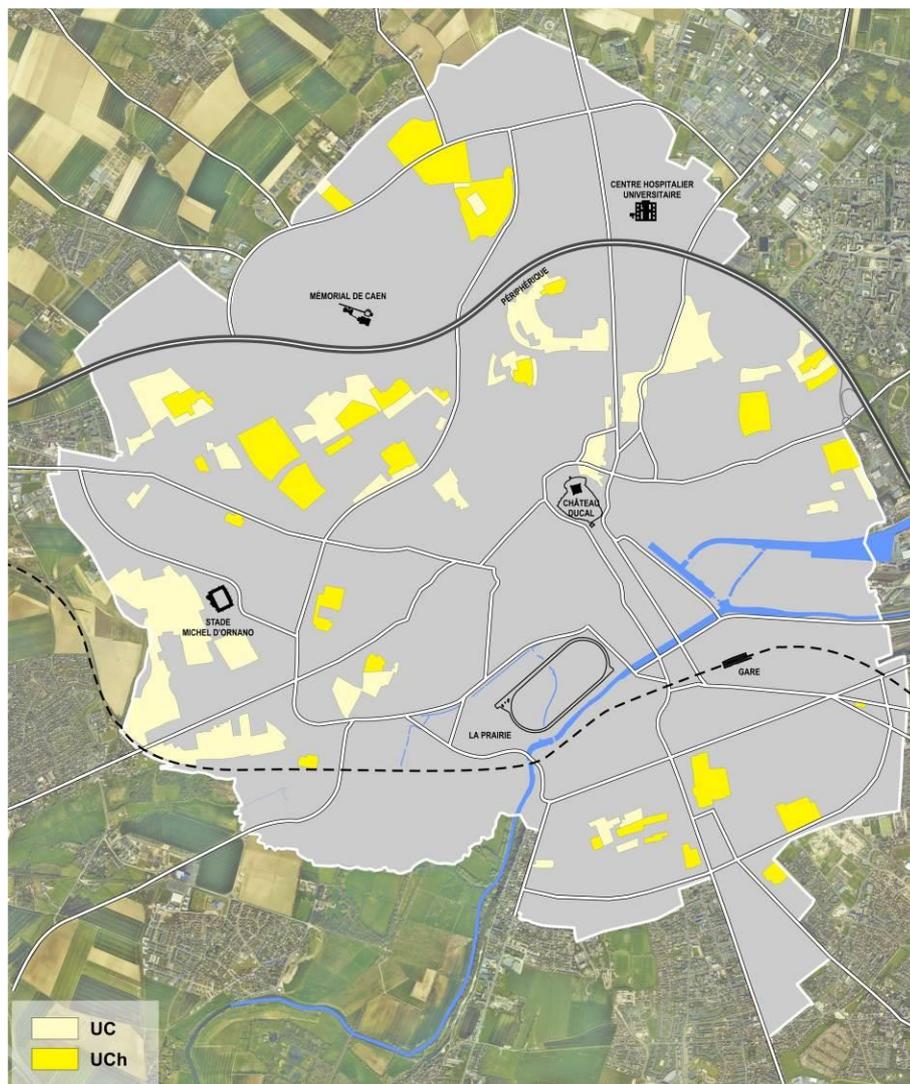
UBc – Quartier Decaen



UBh - Rue Georges Goupy

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UB
Vocation de la zone	UB et ses secteurs	Toutes les destinations de construction sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...), dès lors qu'elles demeurent compatibles avec le caractère général de la zone, dont la dominante est résidentielle.
Formes urbaines	<p>Dans la zone UB</p> <p>Rapport des constructions avec la voie, les terrains voisins</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Rapport des constructions avec leur terrain d'assiette</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues pour que les constructions respectent la morphologie du tissu urbain identifié dans la zone UB, tout en favorisant une confortation du bâti, dans une limite de hauteur correspondant à R+2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la règle générale est une implantation des constructions en recul (de 5 m) des voies. Cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager, la possibilité d'y réaliser du stationnement y est très limitée (cf article 12.5) ; - les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives du terrain ou en retrait ; - l'emprise au sol des constructions le long des voies, dans une profondeur de 13 m (bande de constructibilité principale) comptés par rapport au recul de 5 m, est de 100%. - la hauteur des constructions permet de réaliser 3 niveaux : R+2 ou R+1+combles. <p>A l'arrière des terrains (au-delà de la bande de constructibilité principale) les règles sont conçues pour préserver ou créer des cœurs d'îlot verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions peuvent atteindre les hauteurs définies le long de la voie, mais en respectant des retraits par rapport aux limites séparatives (le retrait doit être égal à la hauteur de la construction). Seules les constructions d'une faible hauteur ou celles s'adossant à un bâti existant peuvent être implantées en limite séparative ; - l'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % et les espaces verts doivent représenter au moins 50% de la partie du terrain au-delà de la bande. <p>Des dispositions particulières, encadrées, sont prévues pour permettre une adaptation de la règle en vue d'améliorer l'insertion du projet à des configurations particulières ainsi que pour prendre en compte les spécificités de l'implantation des constructions existantes. Ces dispositions sont également graphiques, comme les marges de recul qui peuvent imposer un recul des constructions par rapport à l'alignement plus important ou moindre que celui de 5 mètres prévu par la règle écrite.</p> <p>Des dispositions différenciées sont organisées d'une part pour les travaux sur les constructions existantes, d'autre part pour les constructions nouvelles afin de préserver le patrimoine existant et de l'enrichir par des constructions de facture contemporaine, et de qualité.</p> <p>Des dispositions pour les clôtures concourent à la qualité du paysage des rues.</p>
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement
Particularités des secteurs	<p>UBa</p> <p>UBc</p> <p>UBh</p>	<p>Les règles ont été conçues pour favoriser la structuration des grands axes structurants de la ville et maintenir ou créer des cœurs d'îlot verts à l'arrière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions s'implantent à l'alignement dans une bande de constructibilité principale de 18 m. Dans cette bande les constructions peuvent atteindre une emprise de 100%. Un module d'adaptation d'implantation des constructions est prévu quand la limite d'un secteur UBa jouxte une zone UB ou UC. - les hauteurs des constructions sont variables selon les segments de voie considérés au regard de l'emprise de la voie et de la hauteur des constructions environnantes. Elles s'échelonnent de R+3 à R+5 et R+6, dans le secteur de la Demi Lune notamment. - au-delà de la bande de constructibilité principale, 30% de la partie du terrain doit être végétalisée, les constructions peuvent avoir des hauteurs égales à celle autorisée le long de la voie, mais en respectant un retrait par rapport aux limites du terrain égal à leur hauteur. Une possibilité est prévue pour transférer une partie de l'emprise au sol des constructions de la bande de constructibilité principale vers l'arrière du terrain. <p>Le PLU reprend les dispositions préexistantes du PAZ de la ZAC Decaen pour garantir une continuité de la règle.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont prévues pour chacun des ensembles homogènes identifiés aux plans de zonage afin de conserver leurs caractéristiques. Ces dispositions, qui viennent en complément ou en substitution de la règle générale fixée pour la zone UB, sont définies dans le document 3-2-b du PLU.</p>
Dispositions particulières	<p>Linéaires de rez-de-chaussée actifs</p> <p>Mixité réglementée dans l'habitat</p>	<p>Le maintien des activités en rez-de-chaussée des constructions le long des segments de rues commerçantes, est garanti par les dispositions relatives «aux linéaires de rez-de-chaussée actifs » (cf. chapitre 7.2 relatif à cette disposition).</p> <p>La majeure partie de la zone UB et de ses secteurs, est intégrée dans le périmètre de Mixité réglementée dans l'habitat (cf. chapitre D 3-1)</p>

2.3 La zone UC : Les quartiers à dominante pavillonnaire



❖ **Le caractère de la zone**

La zone UC regroupe les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti correspondent majoritairement à la définition d'une typologie pavillonnaire. Elle est marquée par une densité de jardins qui lui confère un caractère verdoyant.

Il s'agit d'une zone dont le caractère résidentiel est prépondérant.

Toutefois, elle est également destinée à accueillir d'autres fonctions, activités économiques, équipements d'intérêt collectif dans la limite d'une compatibilité avec leur environnement.

❖ **Les espaces concernés**

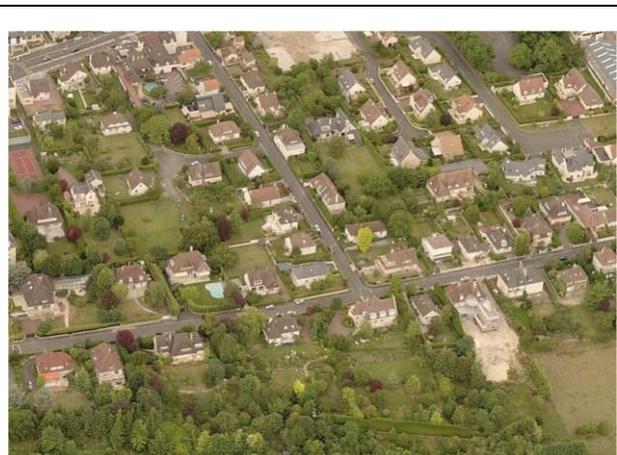
La zone UC couvre environ 274 hectares, soit un peu plus de 11 % du territoire communal.

Elle correspond aux espaces rassemblant toutes les caractéristiques d'un habitat pavillonnaire. Le bâti, peu dense, s'organise généralement en recul de la voie dégageant des jardins en fond de terrain.

Les constructions, implantées en limites séparatives ou en retrait, sont soit de plein pied, soit en rez-de-chaussée surmonté d'un étage droit ou en combles.

Construits depuis les années 1920 jusqu'à nos jours, ces espaces se situent à la périphérie de la ville.

Au sein de la zone UC, le secteur UCh (108 ha) correspond à des ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques architecturales, urbaines ou paysagères leur confèrent une homogénéité ou une identité particulière qu'il convenait d'identifier pour mieux les préserver.



UC - quartier Bellevue



UC - rue Pierre Heuze



UC - rues Alexandre Bigot et Auguste Blanc



UC - quartier Venoux



UCh - avenue de Rouen



UCh - rue d'Aurigny



UCh - rue Picquenot Père et Fils



UCh - rue Raoul Dufy



UCh – rue Georges Brummel et rue de l'Etrier



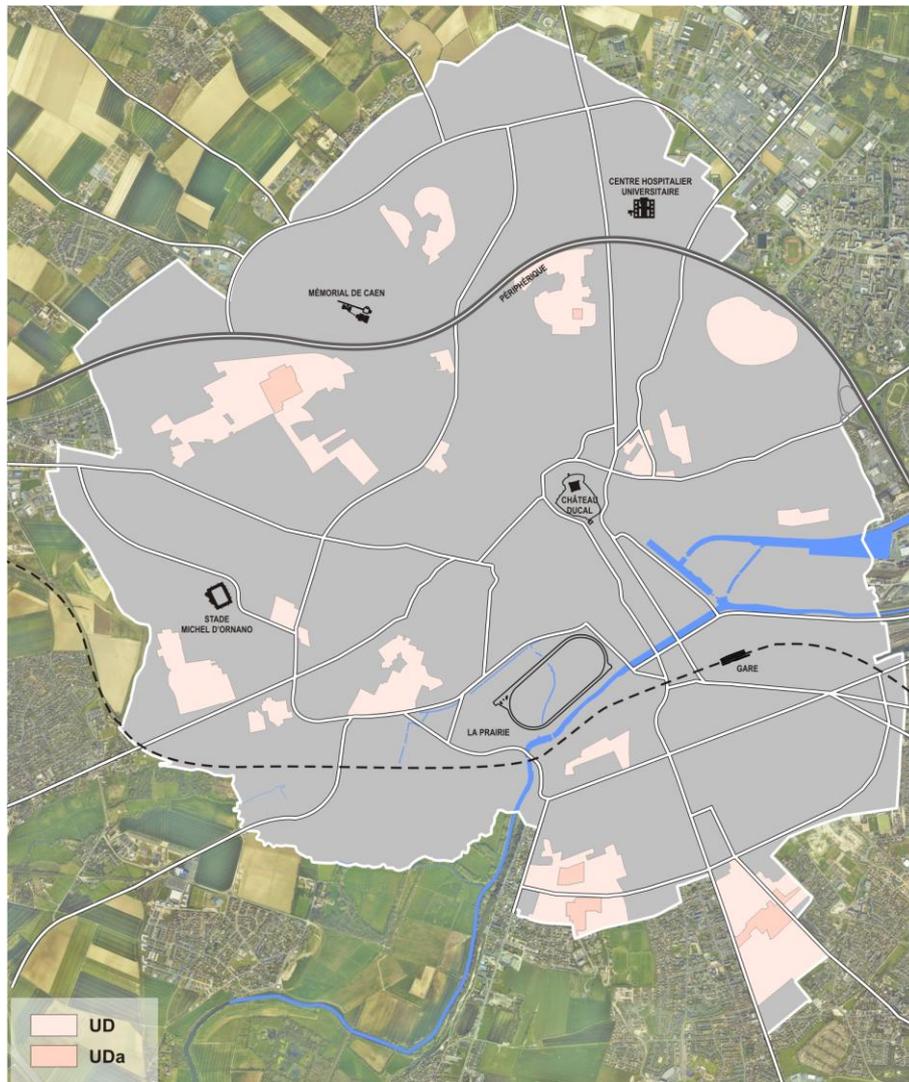
UCh – rue Pierre de Coubertin et rue du Marathon

❖ **Les objectifs poursuivis**

- Permettre une évolution des constructions pour les étendre et les adapter aux besoins des familles et pour améliorer le confort de l'habitat ;
- Permettre une intensification du bâti encadré pour préserver les quartiers dans leur dominante d'habitat individuel, leur organisation urbaine et en valorisant le caractère végétal des fonds de jardin ;
- Pour le secteur UCh, identifier les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des ensembles homogènes pour mieux les préserver.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UC
Vocation de la zone	UC	<p>La forte dominante résidentielle des secteurs pavillonnaires ne fait pas obstacle à l'implantation d'autres fonctions urbaines et notamment les activités commerciales, les services et les équipements d'intérêt collectif indispensables aux habitants et à l'animation de la vie des quartiers, dès lors qu'elles demeurent compatibles avec le caractère général de la zone</p> <p>Sont interdites les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.</p>
Formes urbaines	<p>Dans la zone UC</p> <p>Rapport des constructions avec la voie, les terrains voisins</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Rapport des constructions avec leur terrain d'assiette</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues pour que soit respectée la morphologie et la volumétrie des constructions du tissu pavillonnaire identifié par la zone UC, tout en rendant possible l'extension des constructions et l'édification de nouvelles constructions.</p> <p>Le long des rues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être implantées en recul des voies de 5 m. Cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager, la possibilité d'y réaliser du stationnement y est très limitée (cf article 12.5) ; - les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales du terrain ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ; - l'emprise au sol des constructions le long des voies, dans une profondeur de 12 m (bande de constructibilité principale) comptés par rapport au recul de 5 m, peut atteindre 100%. - la hauteur des constructions permet de réaliser 2 niveaux : R+1 ou R+combles. <p>A l'arrière des terrains (au-delà de la bande de constructibilité principale) la constructibilité y est très limitée pour préserver les jardins et les cœurs d'ilot constitués de leur regroupement. Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions annexes dans la limite de 12 m² - les extensions limitées des constructions - les piscines non couvertes - les constructions d'une hauteur limitée à 3,50 m - 80% de la partie du terrain située au-delà de la bande doivent être traités en espaces verts. <p>Des dispositions particulières, sont prévues pour permettre l'extension des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité principale, et prendre en compte la composition de fronts bâtis existants en fond de terrain.</p> <p>Des dispositions différenciées sont organisées d'une part pour les travaux sur les constructions existantes, d'autre part pour les constructions nouvelles afin de préserver le patrimoine existant et de l'enrichir par des constructions de facture contemporaine, mais de qualité.</p> <p>Des dispositions pour les clôtures sont édictées pour que celles-ci participent au traitement paysager de la marge de recul et à la végétation bordant les rues.</p>
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement.
Particularités des secteurs	UCh	<p>Des dispositions spécifiques sont prévues pour chacun des ensembles homogènes identifiés aux plans de zonage afin de conserver leurs caractéristiques architecturales, paysagères et leur organisation urbaine.</p> <p>La règle de hauteur, par exemple, est définie au regard de la hauteur des constructions généralement observée dans l'ensemble considéré.</p> <p>Dans ces ensembles les dispositions qui leurs sont propres s'appliquent en complément ou en substitution de la règle générale fixée pour la zone UC. Ces dispositions sont définies et précisées dans le document 3-2-b du PLU.</p>
Dispositions particulières	<p>Linéaires de rez de chaussée actifs</p> <p>Mixité réglementée dans l'habitat</p>	<p>La zone UC n'est pas concernée par cette disposition.</p> <p>La zone UC n'est pas concernée par cette disposition.</p>

2.4 La zone UD : Les ensembles d'habitat collectif



❖ **Le caractère de la zone**

La zone UD correspond aux ensembles d'habitat collectif, édifiés sur de vastes emprises foncières. Selon un plan de composition d'ensemble, le bâti s'ordonne au sein d'espaces libres, végétalisés pour partie. La composition urbaine de ces ensembles est en rupture les tissus urbains environnants, structurés à partir d'un espace public bien lisible.

Ces ensembles, à forte dominante résidentielle, sont également destinés à accueillir toutes les fonctions urbaines, nécessaires aux habitants et à l'animation des quartiers.

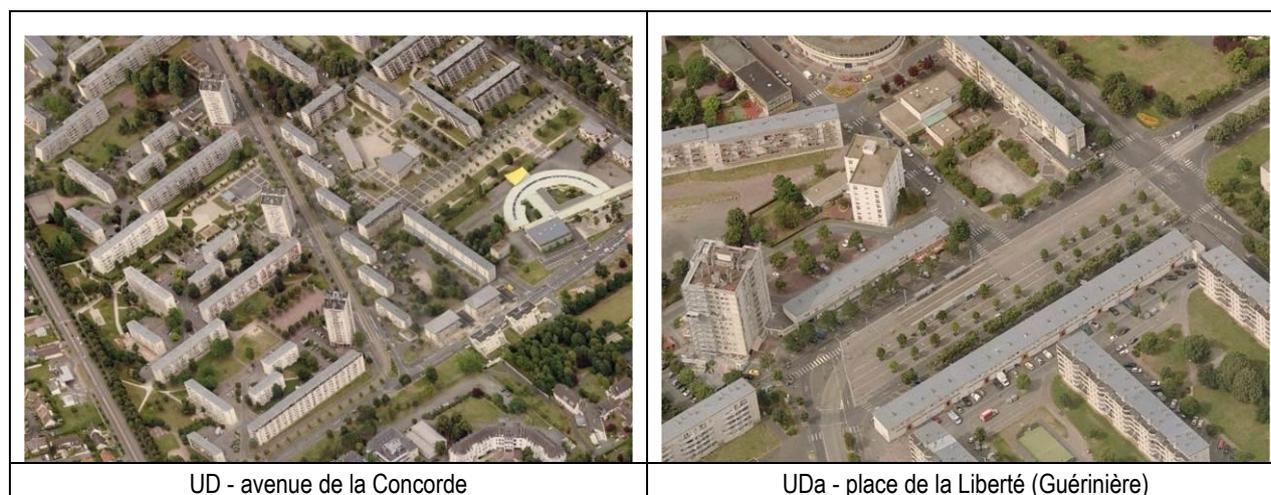
❖ **Les espaces concernés**

La zone UD couvre 255 hectares, soit 10% du territoire communal.

Les ensembles regroupés dans la zone UD, édifiés depuis les années 60, se situent à la périphérie du territoire communal.

La zone concerne notamment les quartiers de la Pierre Heuzé, du Calvaire St Pierre, de la Folie-Couvrechef, du Chemin Vert, de la Guérinière, de la Grâce de Dieu.

La zone UD comprend un secteur UDa (19 ha) qui concerne les espaces faisant l'objet d'une recomposition urbaine afin d'affirmer leur rôle de pôle central, au sein de ces grands ensembles

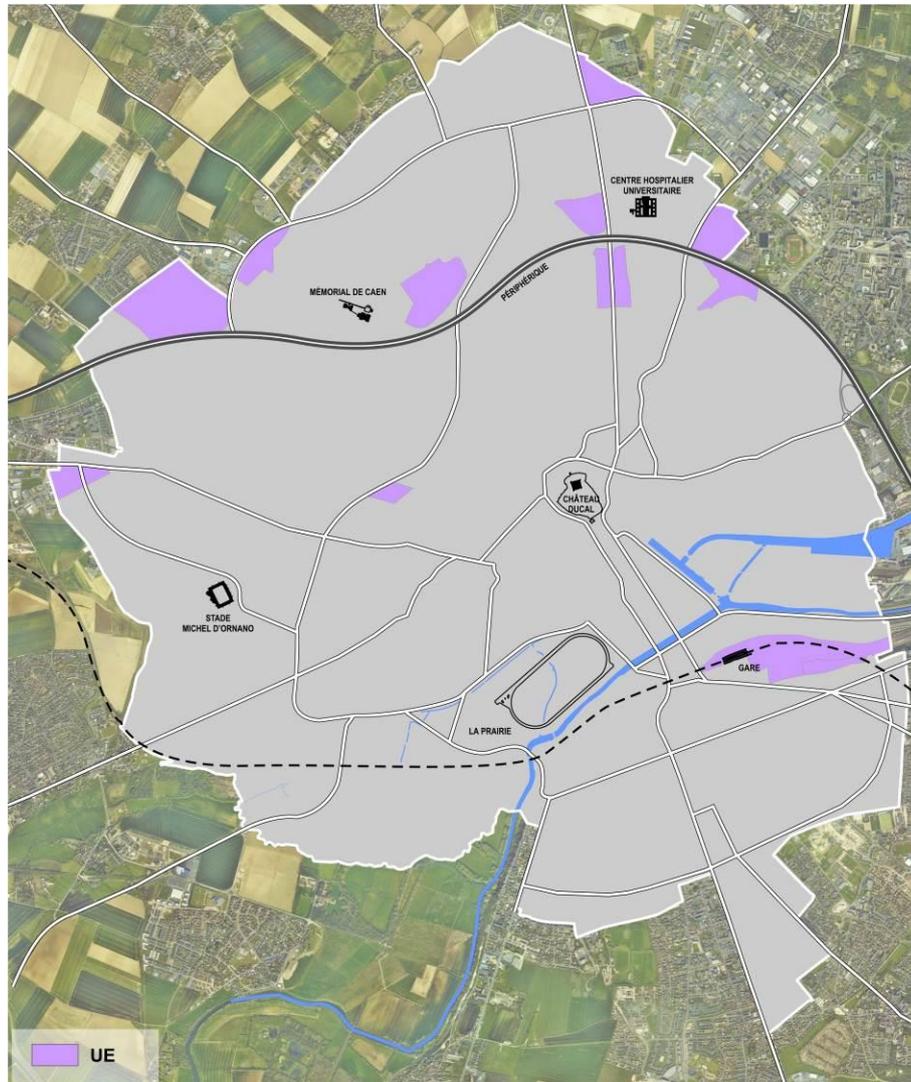


❖ **Les objectifs poursuivis**

- Renforcer la diversité des fonctions urbaines
- Diversifier les formes urbaines et la typologie du bâti
- Apporter davantage d'urbanité par des aménagements visant à relier ces ensembles au tissu les environnant
- Permettre une évolution du bâti pour améliorer le confort des habitations et ses performances énergétiques
- Préserver le caractère aéré de ces quartiers et valoriser leurs espaces libres
- Pour le secteur UDa, organiser une nouvelle composition urbaine correspondant aux pôles de centralité.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UD
Vocation de la zone	UD et ses secteurs	Toutes les destinations de construction sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...), dès lors qu'elles demeurent compatibles avec le caractère général de la zone, dont la dominante est résidentielle.
Formes urbaines	<p>Dans la zone UD</p> <p>Rapport des constructions avec la voie, les terrains voisins</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Rapport des avec leur terrain d'assiette</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues pour permettre une évolution des constructions en tenant compte de la composition d'ensemble dans laquelle elles se situent.</p> <p>Dans ces ensembles, où ni la structure foncière ni l'espace public ne constituent le socle de la composition urbaine, la règle d'urbanisme est relativement souple afin de permettre la réalisation de projets adaptés au site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives du terrain. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction - l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain - la hauteur des constructions est limitée à R+5 (20 mètres). <p>30% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces verts afin de préserver et mettre en valeur les espaces verts qui composent ces ensembles.</p> <p>Des dispositions particulières sont prévues, notamment, pour engendrer des recul importants le long des grands axes routiers générant des nuisances : 50 mètres par rapport à l'axe du périphérique et 20 mètres de l'axe des bretelles menant au périphérique.</p> <p>Des dispositions particulières sont prévues pour que les caractéristiques des immeubles d'origine soient préservées dans le cadre d'opérations de réhabilitation, en évitant l'utilisation de panneaux multicolores.</p>
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement.
Particularités des secteurs	UDa	<p>Des dispositions spécifiques ont été conçues pour recréer des pôles centraux structurés à partir d'un espace public mieux délimité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, sur les limites séparatives ou en retrait ; - dans une bande de 18 m de profondeur, à compter de l'alignement, l'emprise au sol des constructions peut être atteindre 100%. Au-delà de cette bande, à l'arrière des terrains, l'emprise est limitée à 30% ; - les hauteurs des constructions sont similaires à celles de la zone UD. - les espaces verts doivent représenter au moins 30% des espaces libres. - Une disposition est prévue pour permettre de transférer une partie de l'emprise au sol des constructions de la bande de constructibilité principale vers l'arrière du terrain.
Dispositions particulières	<p>Linéaires de rez de chaussée actifs</p> <p>Mixité réglementée dans l'habitat</p>	<p>Le maintien des activités en rez-de-chaussée des constructions dans les pôles de centralité, est garanti par les dispositions relatives «aux linéaires de rez-de-chaussée actifs » (cf. chapitre 7.2 relatif à cette disposition).</p> <p>La zone UD n'est pas concernée par cette disposition</p>

2.5 La zone UE : Les zones d'activités



❖ **Le caractère de la zone**

La zone UE correspond aux différents sites destinés à accueillir principalement des activités économiques.

La composition urbaine de ces espaces est différente selon la nature des activités qui y sont implantées et leur localisation sur le territoire communal.

❖ **Les espaces concernés**

La zone UE, et ses différents secteurs, représente environ 121 hectares, soit 5 % du territoire communal.

Elle concerne en majorité des territoires situés au nord du périphérique ou à proximité.

Compte tenu de la diversité de la nature de ces zones d'activité et de leur capacité d'évolution, elle comprend plusieurs secteurs particuliers :

- le secteur UEb (6 ha), situé à l'extrémité ouest de Beaulieu, qui avait été créé dans le cadre de la ZAC de Beaulieu,
- le secteur UEc (2 ha), situé le long du boulevard Dunois, accueille un centre commercial,
- le secteur UEf (20 ha), composé de trois espaces d'activités économiques du quartier de la Folie Couvrechef, dont deux font l'objet de sous-secteurs UEfa et UEfb, en entrée de ville, de part et d'autre de l'avenue de l'Amiral Mountbatten,
- le secteur UEi (21 ha), correspondant à la gare SNCF, à des emprises ferroviaires et à des installations et équipements majoritairement en lien avec l'activité ferroviaire,
- le secteur UEp (9 ha), situé de part et d'autre de l'avenue de la côte de Nacre, correspond partiellement au périmètre de la ZAC de la Porte de Nacre. Ce site, contrairement, aux autres secteurs de la zone UB, a une vocation mixte (habitat et activités).



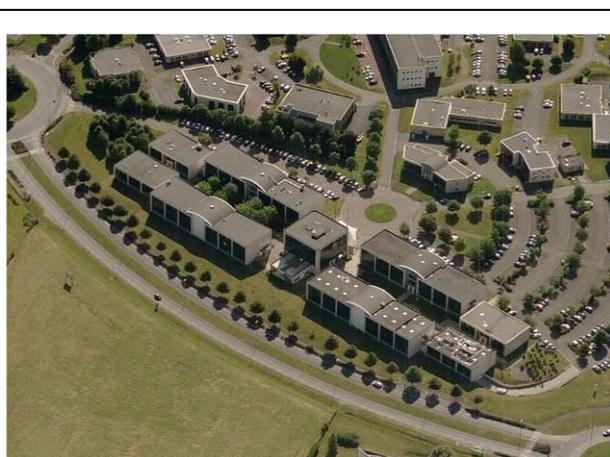
UE - avenue du Général Harris



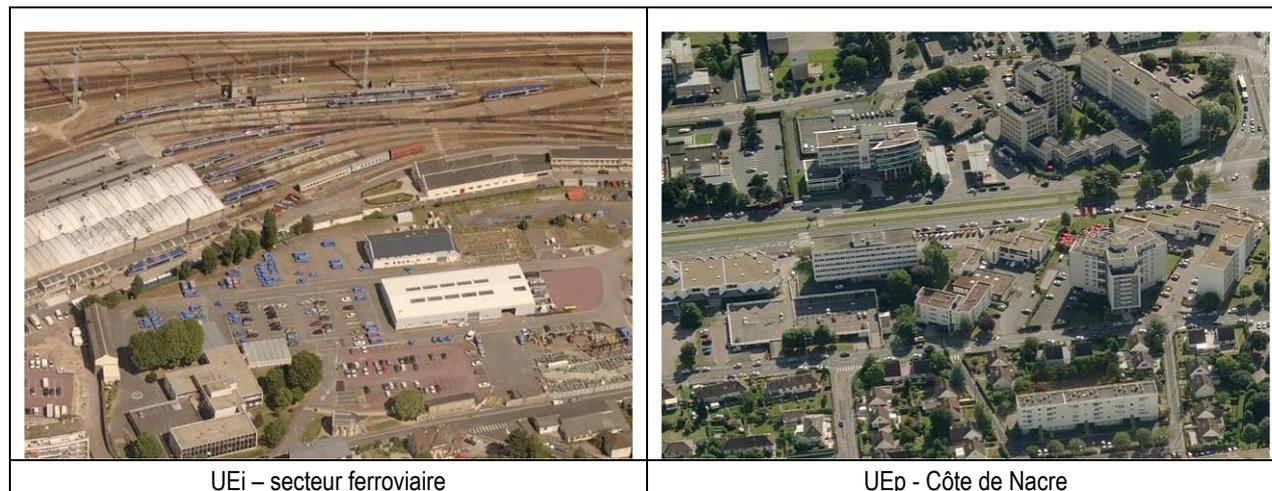
UEb – Zone Artisanale Caen-Beaulieu



UEc – Boulevard Dunois Magasin Leclerc



UEfa - Unicité

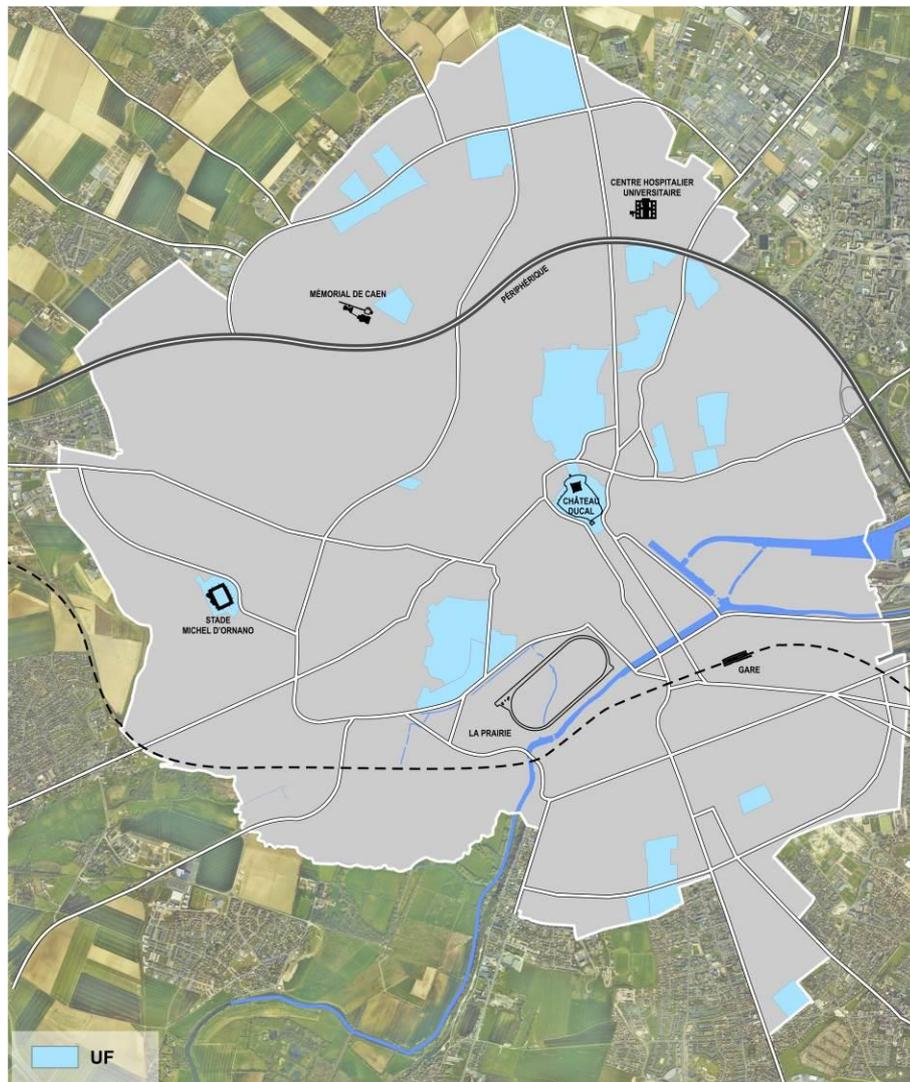


❖ **Les objectifs poursuivis**

- Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités cannaises et à l'accueil de nouvelles
- Pour le secteur UEp, embellir les abords de l'avenue de la côte de Nacre et ouvrir ces espaces vers une mixité des fonctions urbaines et notamment l'habitat
- Pour le secteur UEfb, en entrée de ville nord, organiser une constructibilité en harmonie avec les espaces environnants.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UE
Vocation de la zone	UE et ses secteurs	<p>La zone UE étant dédiée à l'accueil des activités économiques, les destinations des constructions admises dans cette zone sont celles liées et nécessaires à ces activités. Toutes les activités économiques y sont admises, à l'exception de celles susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publique ou au caractère de la zone.</p> <p>Toutefois, dans le secteur UEc, seules les activités commerciales sont admises et dans le secteur UEI, les activités doivent être majoritairement en lien avec l'activité ferroviaire.</p> <p>Dans cette zone monofonctionnelle, l'habitat est limité à celui nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des constructions d'activité.</p> <p>Des dispositions particulières prévoient les possibilités d'extension des constructions à destination d'habitation dans la mesure où ces habitations existaient avant la date d'approbation du PLU.</p> <p>En revanche, dans le secteur UEp, correspondant à la ZAC Porte de Nacre, de part et d'autre de l'avenue de la Cote de Nacre, les constructions à destination d'habitation sont admises, ce secteur étant voué à devenir un quartier mixte.</p>
Formes urbaines	<p>Rapport des constructions avec la voie, les terrains voisins</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Rapport des constructions avec leur terrain d'assiette</p> <p>Dispositions particulières</p>	<p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont variables selon les secteurs qui sont issus des règles d'urbanisme édictées dans le cadre de ZAC, pour les secteurs UEb, UEf et UEp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en règle générale, les constructions sont implantées en recul des voies, ce recul étant variable selon les secteurs - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives du terrain. - l'emprise au sol des constructions est limitée, selon les secteurs, entre 40 % et 60% de la superficie du terrain. Dans le secteur UEfb, cette emprise est limitée à 25%. - la hauteur des constructions est limitée, selon les secteurs, entre 12 et 18 mètres. Pour le secteur UEp, la hauteur des constructions peut atteindre 32 mètres. Dans le sous-secteur UEfb (entrée nord ouest), la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, mais peut atteindre 20 mètres sur une construction implantée sur le secteur. <p>Dans le secteur UEp (cote de Nacre), compte tenu de la hauteur des constructions admise, une mesure particulière est prévue pour préserver l'ensoleillement des constructions situées en vis-à-vis de celles du secteur, sur les voies parallèles à l'avenue de la cote de Nacre : la distance séparant une construction implantée sur le secteur UEp de l'alignement de la voie opposée ne peut être inférieure à la hauteur de la construction.</p>
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement.
Dispositions particulières	<p>Linéaires de rez de chaussée actifs</p> <p>Mixité réglementée dans l'habitat</p>	<p>La zone UE n'est pas concernée par cette disposition</p> <p>La zone UE n'est pas concernée par cette disposition</p>
Orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU)	Secteur UEp Cote de Nacre	<p>Le secteur UEp fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, ce site étant rattaché, compte tenu de sa proximité, aux orientations prévues sur le plateau nord.</p> <p>Tout projet concernant ce secteur doit être étudié non seulement en application du règlement, mais également en compatibilité avec les orientations d'aménagement.</p> <p>(cf. chapitre B relatif aux orientations d'aménagement)</p>

2.6 La zone UF : Les grands équipements



❖ **Le caractère de la zone**

La zone UF regroupe les sites d'implantation des grands équipements publics à vocation supra communale, implantés sur de vastes emprises foncières.

Elle est principalement destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

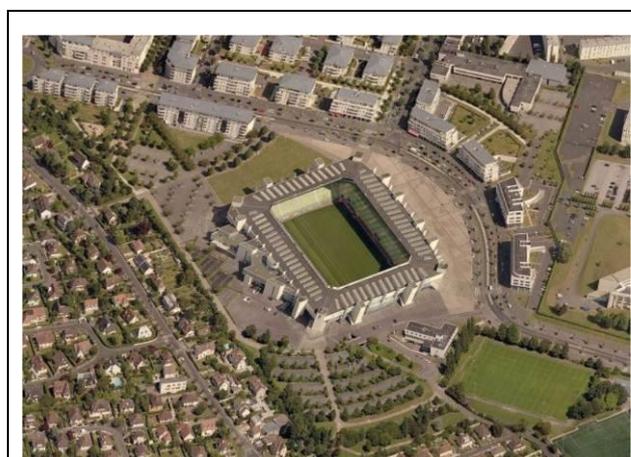
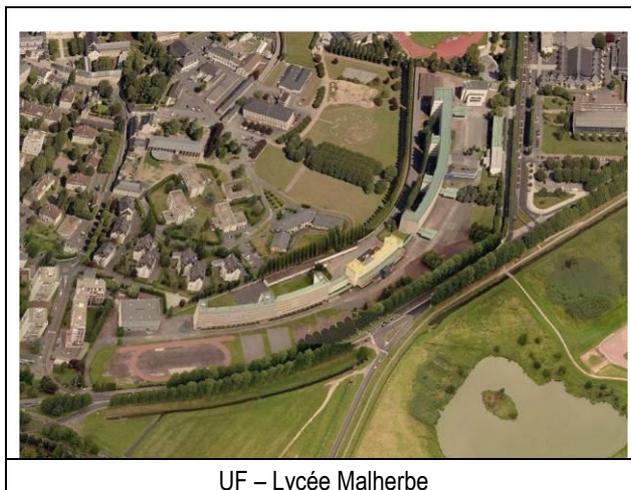
Les équipements d'intérêt collectif occupant des emprises de moindre importance, collèges, groupes scolaires, équipements culturels, sportifs, etc, répartis sur l'ensemble du territoire sont admis dans toutes les autres zones urbaines.

❖ *Les espaces concernés*

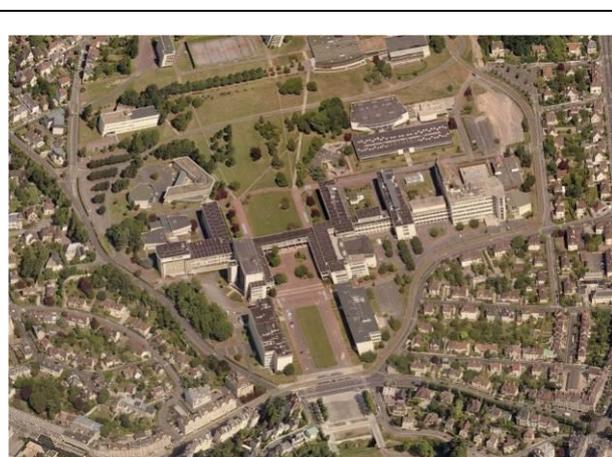
La zone UF et son secteur, couvre 201 hectares, soit 8 % du territoire communal.

Cette zone regroupe des équipements aussi variés que le château, le stade d'Ornano, des établissements hospitaliers, de recherche...

Elle comprend un secteur UFe (109 ha), qui concerne les grands établissements d'enseignements tels que les lycées et les sites universitaires.



UF – Stade Michel d'Ornano



UF – Université (campus 1)

❖ *Les objectifs poursuivis*

- Préserver les vastes emprises exclusivement destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle supracommunale.
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des équipements sur leurs sites d'implantation.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UF
Vocation de la zone	UF	<p>La zone UF étant dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général, les destinations des constructions admises dans cette zone sont celles liées et nécessaires à ces équipements qui peuvent être de différente nature.</p> <p>Dans cette zone monofonctionnelle, l'habitat est limité à celui nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des équipements.</p> <p>Toutefois, dans le secteur UFe, plus spécifiquement dédiée aux établissements d'enseignement, les constructions à destination d'habitation liées à l'hébergement d'étudiants et de chercheurs sont admises.</p>
Formes urbaines		<p>Les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont relativement souples pour permettre le développement des équipements sur leurs emprises foncières afin de répondre aux besoins de renouvellement, de mise aux normes et d'augmentation de leur capacité d'accueil :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en règle générale, les constructions sont implantées en recul des voies, ce recul étant au minimum de 10 mètres et de 50 mètres le long de l'avenue de la Cote de Nacre ; - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives du terrain. - l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain. Dans le secteur UFe l'emprise au sol n'est pas réglementée. - la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres. Une hauteur plus importante est admise dès lors que la nature de l'équipement ou son fonctionnement le nécessite. - 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.
Stationnement		Cf. chapitre C – 3.4 relatif aux normes imposées en matière de stationnement.
Dispositions particulières	Linéaires de rez de chaussée actifs	La zone UF n'est pas concernée par cette disposition
	Mixité réglementée dans l'habitat	La zone UF n'est pas concernée par cette disposition

2.7 La zone UP : Les espaces de projet

❖ **Le caractère de la zone**

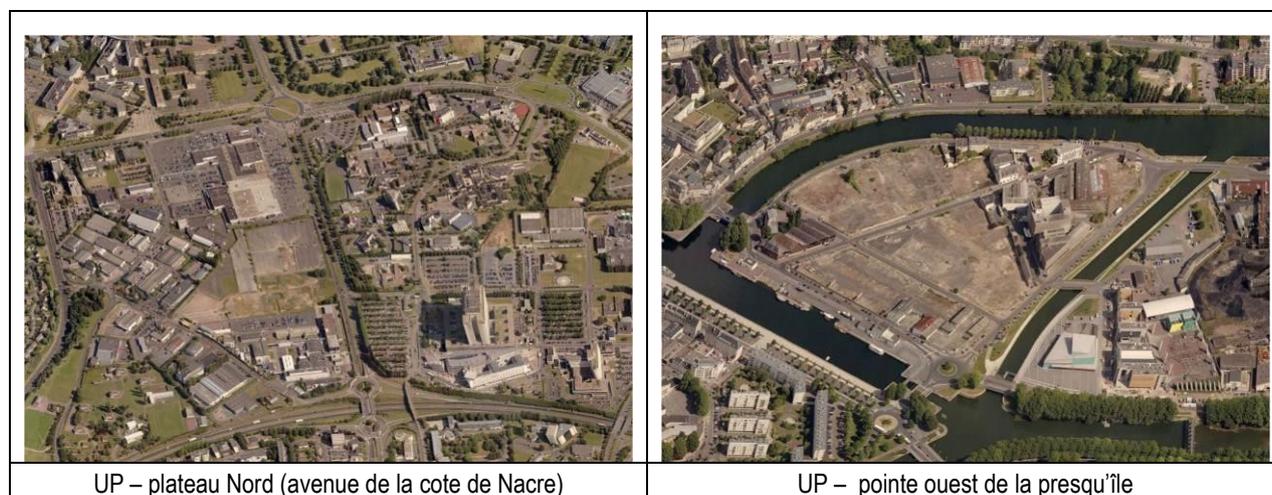
La zone UP regroupe les espaces en voie de mutation, identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme.

Les espaces de la zone UP, à l'exclusion de ceux réunis dans le secteur UPau, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible (cf. chapitre B relatif aux orientations d'aménagement).

Le secteur UPau (75 ha) concernant les sites pour lesquels les projets de leur renouvellement ne sont pas encore définis. Ces sites, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble, sont soumis à une servitude dite de « gel », au titre de l'article L.123-2,a) du code de l'urbanisme, servitude qui a pour effet de limiter très fortement leur constructibilité (cf. chapitre relatif à la servitude de gel).

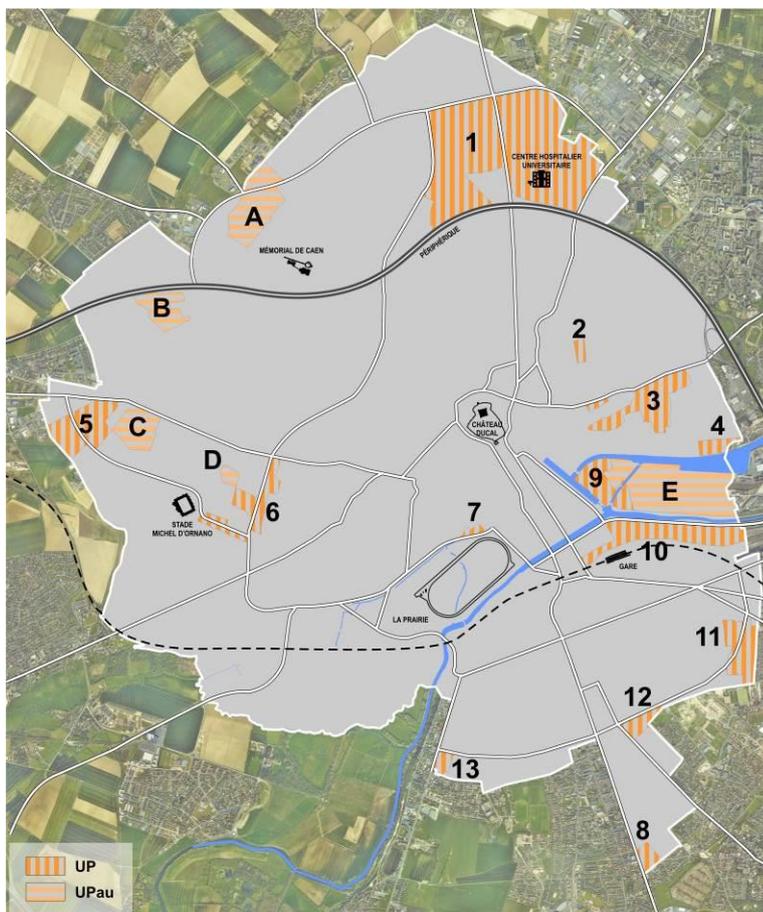
❖ **Les espaces concernés**

La zone UP et son secteur, représente environ 289 hectares, soit 11 % du territoire communal.



Les sites de la zone UP :

1. **Plateau nord** composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco
2. **Institut Lemonnier**, sur la partie ouest des terrains de l'institut
3. **Clémenceau** qui concerne les espaces de renouvellement urbain des abords de l'avenue Georges Clémenceau, composé du Clos-Joli, du site du CHR et des terrains au nord et au sud du parc d'Ornano
4. **Avenue de Tourville**, dans sa partie est, en limite communale, qui correspond à l'espace entre l'avenue de Tourville et la rue Basse
5. **Beaulieu Ouest** qui correspond à l'achèvement de la ZAC de Beaulieu
6. **Boulevards Detolle et Pompidou**, site de requalification des abords du boulevard Detolle et de la constitution d'un front urbain le long du boulevard Pompidou
7. **Site de l'ancienne caserne Martin**, située le long du boulevard Yves Guillou
8. **Charité**, qui correspond à l'ancien couvent des sœurs de la Charité, au sud de la commune, route de Falaise
9. **Pointe ouest de la Presqu'île**, entre l'Orne et le canal
10. **Cours Montalivet**, qui correspond à l'espace entre les voies ferrées et l'Orne, s'étendant depuis l'opération " des Rives de l'Orne " jusqu'à la limite communale à l'est
11. **Secteur de Rethel**, de part et d'autre, du boulevard de Rethel
12. **Secteur Guillaume de Normandie**, le long du boulevard Raymond Poincaré
13. **Site de l'ancienne caserne Le Flem**, au sud ouest de la Grâce de Dieu



Les sites dans le secteur UPau :

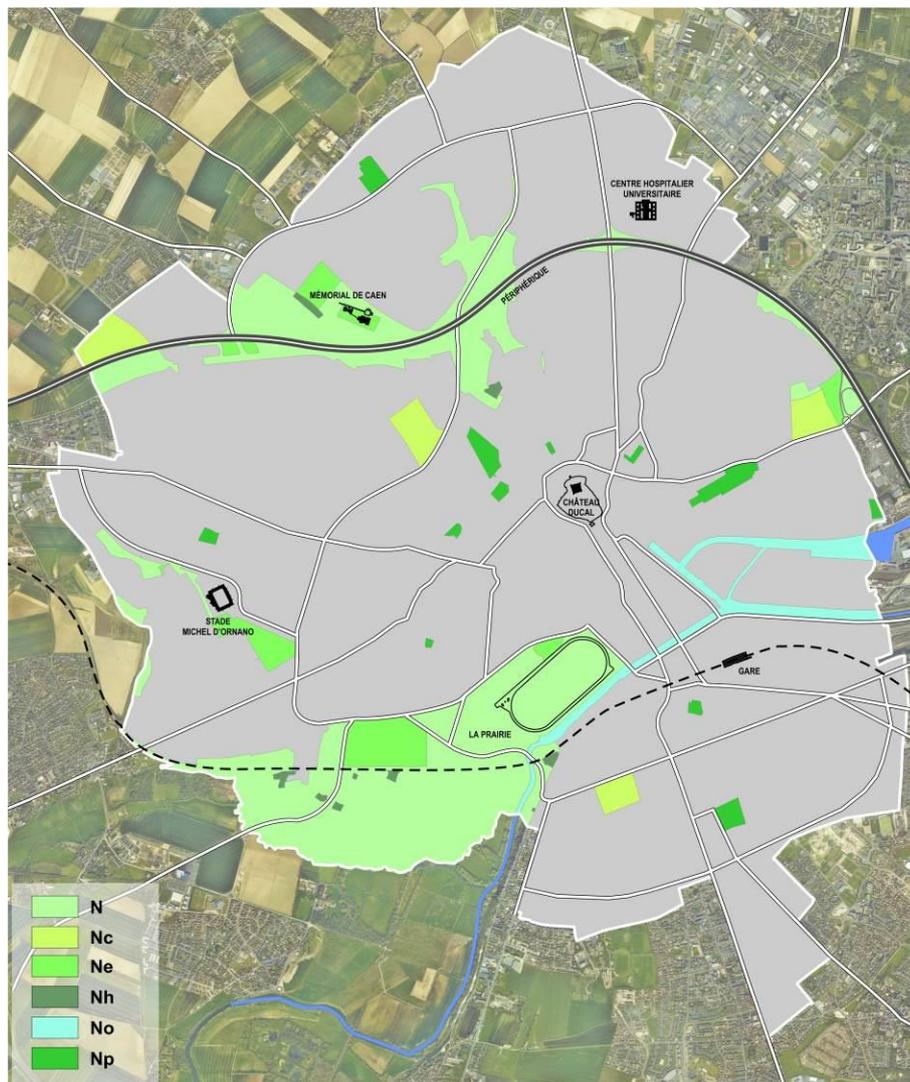
- A. Le parc d'activité technologique nord ouest
- B. la partie nord du quartier du Chemin Vert
- C. Le centre pénitentiaire
- D. La maison d'arrêt
- E. La partie centrale de la presqu'île, entre le canal de Caen à la Mer.

❖ **Les objectifs poursuivis**

- Anticiper la mutation des sites en devenir dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du territoire pour mieux maîtriser le développement de la ville
- Cadrer le renouveau de la ville sur la ville sans empiéter sur les espaces verts de la ville participant à l'agrément de son cadre de vie
- Organiser la création de nouveaux quartiers mixtes intégrés à la ville et concourant à l'amplification de l'attractivité de Caen
- Produire de nouveaux logements, dont des logements sociaux dans le cadre des objectifs définis par le programme local de l'habitat (PLH)
- Mettre en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone UP
Vocation de la zone	Zone UP	<p>Les espaces regroupés dans la zone UP ont tous une vocation mixte.</p> <p>Toutes les destinations de construction sont admises (habitat, commerces, artisanat, bureau...).</p> <p>Toutefois, elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des destinations dominantes dans tout ou partie des secteurs de la zone UP.</p>
Formes urbaines		<p>Le parti d'aménagement et de composition urbaine est défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. A ce titre, les dispositions morphologiques (article, 6, 7, 9 et 10 du règlement) sont conçues en complément des orientations et de façon relativement souple pour être adaptées à l'aménagement de chaque secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction, lorsque la limite séparative constitue également la limite de la zone UP avec une autre zone, sauf lorsque la construction est édifiée en bordure de voie. - la hauteur des constructions est définie par les orientations d'aménagement. - l'emprise au sol des constructions est définie par les orientations d'aménagement. - 40% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. <p>Les modalités de traitement des espaces libres, des espaces verts et des plantations sont prévues à l'article 13 du règlement.</p>
	Aspect extérieur des constructions	L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, prévoit des dispositions permettant une architecture contemporaine et inventive, qui tienne cependant compte du milieu environnant et de la mise en valeur du patrimoine existant identifié dans les orientations d'aménagement.
Particularités des secteurs	Le secteur UPau	<p>Le secteur UPau correspondant à des sites pour lesquels le projet urbain n'est pas encore défini, il ne dispose pas d'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Seul le règlement de la zone s'y applique. La constructibilité y est très limitée dans la mesure où les sites concernés sont soumis à une servitude dite de « gel ».</p>
Dispositions particulières	Linéaires de rez de chaussée actifs	La zone UP n'est pas concernée par cette disposition
	Mixité réglementée dans l'habitat	<p>La zone UP n'est pas concernée par le périmètre de mixité dans l'habitat tel qu'il est prévu par le règlement. La mixité dans l'habitat est définie par les orientations d'aménagement pour certains îlots délimités dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Ainsi que le prévoit les orientations, quand une construction de logements est réalisée, en dehors d'un programme d'ensemble, doivent être respectées les dispositions relatives à la mixité sociale définies dans l'orientation.</p>
Orientations d'aménagement et de programmation <small>(document 3 du PLU)</small>	Zone UP	<p>Les secteurs de projet de la zone UP, à l'exception du secteur UPau, font l'objet d'orientations d'aménagement.</p> <p>Tout projet concernant ce secteur doit être étudié non seulement en application du règlement, mais également en compatibilité avec les orientations d'aménagement.</p> <p>(cf. chapitre B relatif aux orientations d'aménagement)</p>
Servitude de gel	Secteur UPau	<p>Les sites du secteur UPau sont soumis à une servitude de gel ainsi que la partie sud du site de l'ancien CHR, classé en zone UP et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.</p> <p>(cf. chapitre C 3.3 relatif au périmètre de gel)</p>

2.8 La zone N : Les espaces à dominante naturelle



❖ **Le caractère de la zone**

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit du caractère naturel de certains lieux.

❖ **Les espaces concernés**

La zone N, et ses secteurs, représente environ 497 hectares soit 19 % du territoire communal.

Elle regroupe, à l'exception de ses secteurs, les grands espaces naturels, et notamment :

- au Sud, la Prairie, la vallée de l'Orne et les coteaux, qui sont inscrits en espaces naturels sensibles ;
- au Nord, le Mémorial, la Colline aux Oiseaux, ainsi que les abords du périphérique.

Ces grands espaces forment des traversées Est-Ouest de la ville. Ces porosités naturelles dans la ville concourent au maintien de la biodiversité.

Une zone naturelle en milieu urbain regroupe des espaces de natures différentes qui supposent des protections adaptées pour garantir leur gestion.

C'est pourquoi, au sein de la zone N, cinq secteurs sont identifiés :

- le secteur Nc (35 ha), composé des trois cimetières de la ville (cimetières St Gabriel, de Vaucelles et Nord-ouest) ;
- le secteur Ne (43), destiné aux équipements publics, implantés en bordure des espaces naturels sur de vastes emprises foncières dont l'aménagement doit concourir à constituer une continuité de l'espace naturel ;
- le secteur Nh (5 ha), qui regroupe les constructions isolées au sein d'espaces naturels, ou implantées à leur limite ;
- le secteur No (35 ha), correspondant à l'Orne et au canal de Caen à la mer ;
- le secteur Np (22 ha), recouvrant les grands parcs publics dans la ville.



N – vallée de l'Orne



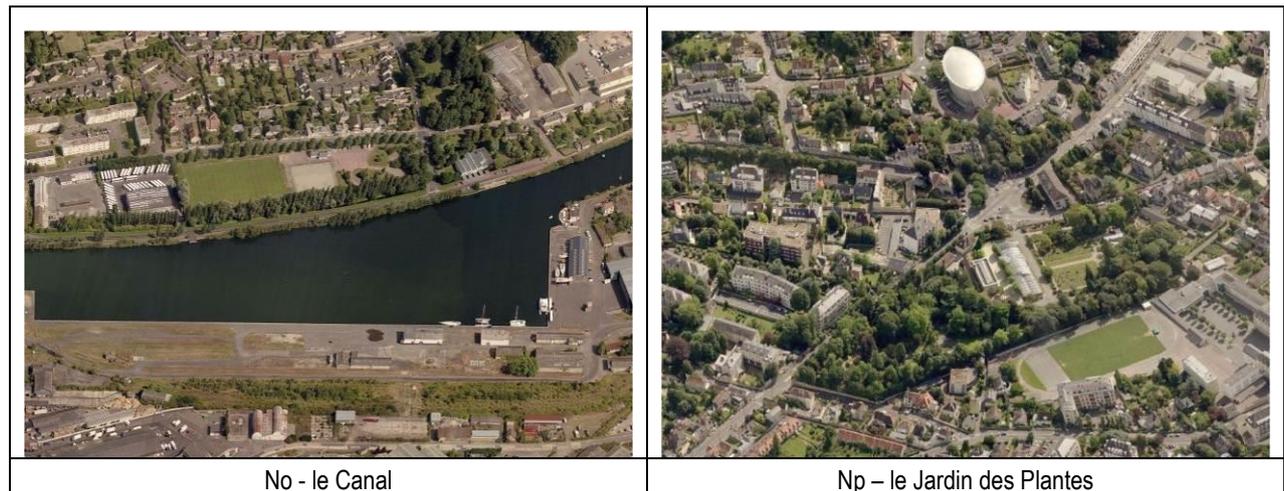
Nc – cimetière Saint-Gabriel



Ne – le Zenith et le parc des expositions



Nh - Prairie



❖ *Les objectifs poursuivis*

- Préserver un cadre de vie agréable aux cannaïsis
- Conserver le caractère de ville verte à Caen
- Prendre en compte les lieux concourant au maintien de la biodiversité en ville
- Identifier et préserver les espaces, à dominante naturelle, concourant à renforcer les continuités des deux grandes traversées Est-ouest dans la ville : la première au nord s'étendant de part et d'autre du tracé du périphérique, la seconde au sud comprenant la vallée de l'Orne, la prairie et empruntant le lit de l'Orne et l'emprise du canal ;
- Identifier et intégrer dans la zone N, les espaces non construits, sans caractère paysager remarquable mais utiles et nécessaires au maintien de la biodiversité en ville ainsi qu'aux continuités écologiques
- Intégrer aux espaces naturels les lieux construits situés dans leur prolongement dans l'objectif de renforcer la dominante végétale de leur emprise foncière
- Valoriser les berges de l'Orne et du canal
- Prendre en compte les constructions existantes dans, ou à proximité des espaces naturels pour permettre leur évolution et leur gestion
- Adapter les dispositions de protection aux caractéristiques des espaces classés en zone naturelle.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES		Zone N
Vocation de la zone	N et ses secteurs	<p>La zone N étant dédiée à la préservation des espaces à dominante naturelle, les possibilités de construire y sont fortement limitées.</p> <p>Compte tenu de la variété des espaces regroupés dans la zone N, des protections différenciées sont définies pour chaque secteur.</p>
Possibilité d'occuper et d'utiliser le sol	<p>Zone N</p> <p>Secteur Nc</p> <p>Secteur Ne</p> <p>Secteur Np</p> <p>Secteur No</p> <p>Secteur Nh</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées sont celles nécessaires à la gestion de chacun des types d'espaces. Toutefois, des conditions particulières encadrent leur potentielle mise en œuvre et notamment celle de ne pas compromettre le caractère naturel du site dans lequel elles sont réalisées.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à la gestion des jardins familiaux et à un service public ou d'intérêt collectif, dont l'emprise au sol est limitée à 0,5 % de la superficie du terrain et la hauteur à 10 mètres.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, au gardiennage et à l'entretien des cimetières, dont l'emprise au sol est limitée à 0,5 % de la superficie du terrain et la hauteur à 10 mètres.</p> <p>- Les équipements collectifs dans des espaces à dominante naturelle, dont l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain et la hauteur à 12 mètres.</p> <p>- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion et à l'accueil du public dans les parcs de la ville, dont l'emprise au sol est limitée à 10 % de la superficie du terrain et la hauteur à 10 mètres.</p> <p>- Les constructions et installations directement liés aux ouvrages publics d'infrastructure fluviale (ponts, pontons..) et celles liées à l'aménagement des berges, dont l'emprise au sol est limitée à 0,5 % du terrain.</p> <p>- L'extension* des constructions et installations existantes* à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une augmentation de 25 % de la surface de plancher existant à cette même date y compris la création d'une annexe limitée à 12 m².</p> <p>La hauteur est limitée à la hauteur de la construction existante.</p>
Stationnement		<p>Le nombre de places de stationnement nécessaires est déterminé en fonction de la destination des constructions et installations, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.</p>

2.9 Les espaces constitutifs de la trame verte

Outre le classement en zone N des grands espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de l'élaboration du PLU se sont attachées à rechercher des éléments de continuité dans le tissu urbain constitué pour créer des continuités écologiques, et valoriser le cadre de vie des cannaïs.

Il s'est agi d'identifier les espaces interstitiels dans la ville ayant un caractère naturel.

Cette identification a permis de faire apparaître un réseau d'espaces verts formant une trame verte en « pas japonais ».

Ces espaces, de nature différente, ont été classés en cinq catégories. Pour chacune de ces catégories a été définie une protection adaptée pour garantir leur maintien et leur gestion :

- la confluence des fonds de jardins privés : « les cœurs d'îlots verts » ;
- les espaces verts communs des grandes résidences ou de sites d'activités : « les espaces verts résidentiels » ;
- les espaces verts publics et les alignements d'arbres : « les espaces verts garantis » ;
- « les jardins familiaux » ;
- les espaces verts ou plantés faisant l'objet d'une protection à l'échelle nationale, au titre des sites et monuments naturels, sont inscrits en « espaces boisés classés ».

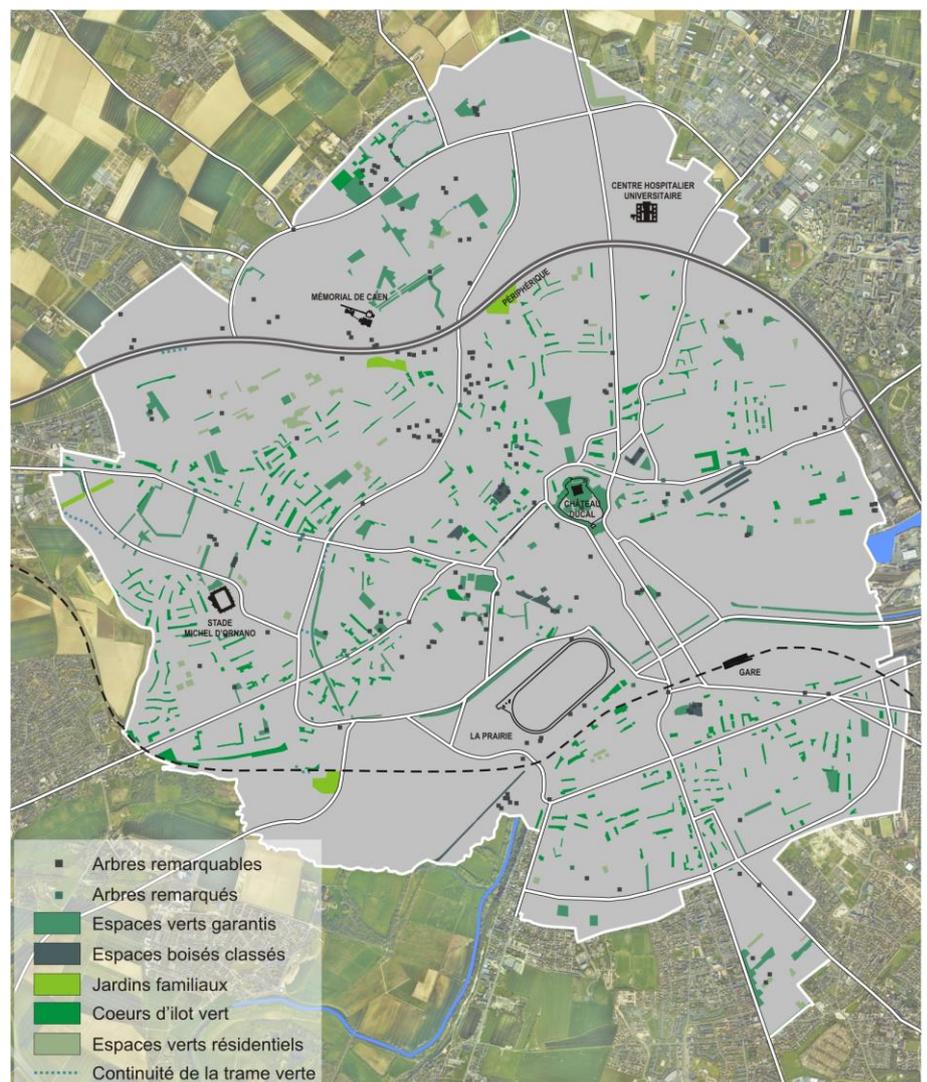
La superficie cumulée de ces espaces représente 144 hectares.

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, sont classés en zone urbaine.

Ils sont délimités aux plans de zonage n° 4.2.3 et 4.2.4 par une trame spécifique.

En outre, la direction des espaces verts de la ville a établi un recensement des arbres qui présentent un intérêt au regard de leur âge, de la rareté de leur essence, de leur situation dans le paysage.

Ces arbres sont également identifiés dans le PLU.



2.9.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (8 ha) concernent la partie arborée des espaces naturels de la ville qui font l'objet d'une protection au niveau national au titre des sites et monuments naturels (cf annexes du PLU, document 5.1).

Il s'agit, par exemple des cimetières dormants, des allées des Fossés Saint Julien, des alignements d'arbres et du labyrinthe dans le parc d'Ornano, des alignements d'arbres de la route de Louvigny dans la prairie.

Seul le Jardin des Plantes, pourtant site classé n'a pas été inscrit en espaces boisés classés, pour permettre la gestion des bâtiments et des serres et sachant que la mission du jardin des plantes est de mettre en valeur son parc.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



2.9.3 Les cœurs d'îlot verts

Les cœurs d'îlot verts (51 ha), sont constitués par regroupement de fonds de terrains aménagés en jardin, à l'arrière des constructions. Ils sont majoritairement identifiés dans la zone UC et la zone UB.

Ils représentent non seulement des lieux paisibles garants de la qualité de vie des habitants, mais également des « niches écologiques » nécessaires au maintien de la biodiversité dans la ville.

Les critères retenus pour délimiter ces espaces sont les suivants :

- considérer uniquement les espaces situés à l'arrière des terrains,
- conserver des espaces libres au droit du bâti pour permettre des extensions des constructions.

Les cœurs d'îlots sont délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme comme « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

Les conditions de leur préservation sont prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines.

Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre. Toutefois, cette obligation ne fait, notamment, pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m² d'emprise au sol* maximum dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la restauration, sans extension, d'une construction existante* avant la date d'approbation du présent PLU.

Cette protection a pour effet, en quelque sorte, d'imposer la localisation sur le terrain du pourcentage d'espaces verts imposé par la règle écrite. En effet, la superficie des cœurs d'îlot entre dans le décompte des espaces verts imposés pour tous les terrains par les dispositions de l'article 13 du règlement de zone. L'objectif de la délimitation graphique des cœurs d'îlot est de préserver le regroupement, d'un seul tenant, des espaces végétalisés des jardins.



2.9.4 Les espaces verts résidentiels

Les verts résidentiels (12 ha), sont issus, pour leur majorité, de la conception des ensembles d'habitations collectives (ou grands ensembles) qui a engendré des compositions urbaines où le bâti s'ordonne dans un dialogue avec des espaces libres communs, dont une partie est végétalisée.

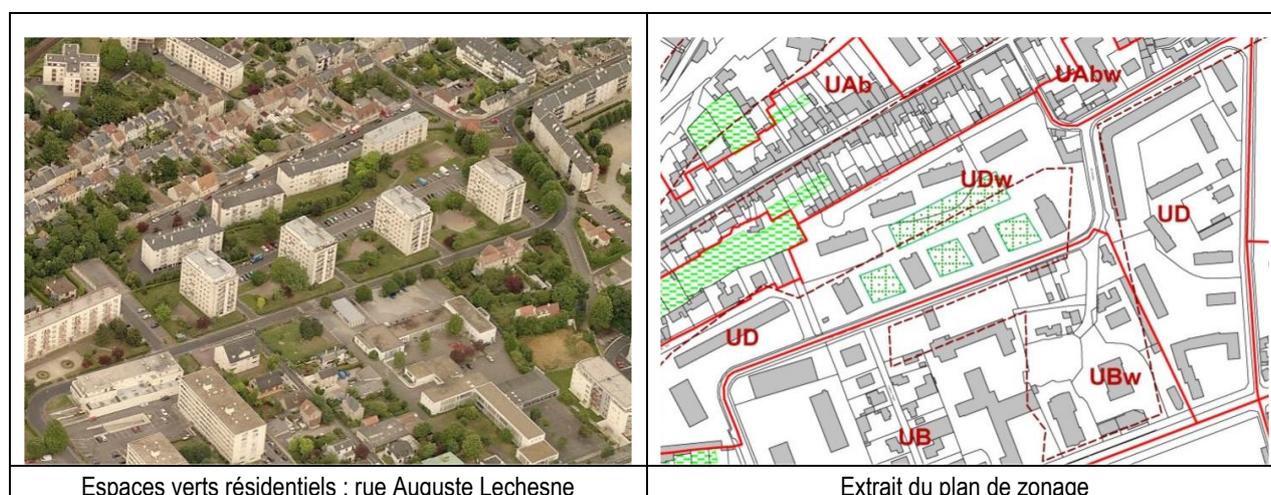
Ils peuvent également concerner, plus ponctuellement, des espaces végétalisés sur des sites d'activités.

Ils représentent des éléments de composition urbaine offrant une aération dans un paysage souvent dense, notamment par leur ouverture sur l'espace public ainsi que par des cheminements doux. Ils participent au renforcement de la masse végétalisée de la ville.

Les espaces verts résidentiels sont délimités au plan de zonage, au titre de l'article R.123-11,i) du code de l'urbanisme comme « espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ».

L'objectif est de préserver, voire de valoriser, ces espaces sans pour autant faire obstacle à leur recomposition dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les conditions de leur préservation, prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines, sont conçues dans ce sens.



2.9.5 Les jardins familiaux

Les trois principaux sites sur lesquels ont été créés des jardins familiaux (8 ha), ont été identifiés dans le PLU. Ces sites, à l'exception de celui de Beaulieu, sont classés en zone naturelle.

Toutefois, pour garantir leur maintien, ces espaces font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 9° du code de l'urbanisme.

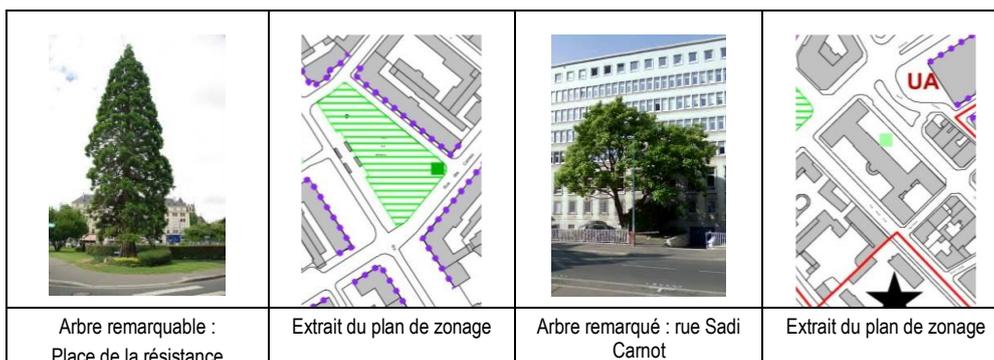
Les conditions de leur préservation, sont prévues à l'article 2 du règlement des zones concernées.



2.9.6 Les arbres remarquables et remarquables

Le recensement des arbres qui ont un intérêt au regard de leur âge, de la rareté de leur essence de leur situation dans le paysage réalisé par la direction des espaces verts de la ville, a permis de les identifier au PLU. Les arbres remarquables sont situés sur les espaces publics, les arbres remarquables sur des terrains privés.

Les conditions de leur préservation sont prévues à l'article 13 et leur identification portée dans une liste figurant dans l'annexe du règlement (document n° 4.3.a du PLU) et leur localisation au plan de zonage.



3 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.1 La mixité réglementée dans l'habitat

La mixité réglementée dans l'habitat correspond à la mise en œuvre, dans le PLU de Caen, d'un dispositif particulier prévu par l'article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme.

Ce dernier permet d'imposer, dans certains secteurs, un quota de logements sociaux lors de la réalisation de construction(s) à destination d'habitation.

L'objectif de la commune, clairement identifié dans le PADD et inscrit dans le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Caen la Mer, est de renforcer la part du logement social du parc immobilier.

Le PLH, adopté le 24 juin 2011 pour la période 2010-2015, fixe des orientations quantitatives visant à accroître la production de logements et renforcer le parc de logements sociaux (pour Caen 700 logements en moyenne annuelle dont 33% de logements sociaux).

En 2011, la part du logement social représente 26,78 % du parc de résidences principales à Caen, grâce, notamment, au pourcentage important de logements sociaux sur le nombre des logements livrés annuellement.

Année	Nombre de logements neufs	Dont logements sociaux	
		nombre	%
2008	395	69	17
2009	494	117	24
2010	736	396	54
2011	525	141	27
Janv-juin 2012	247	102	41

Source : observatoire de la production de logements – ville de Caen

Toutefois, pour atteindre les objectifs fixés par le PLH, avec lequel le PLU doit être compatible, des dispositions ont été retenues pour imposer réglementairement aux constructeurs l'obligation de créer des logements sociaux lors de la réalisation d'opérations de logements :

- dans les secteurs de projet (zone UP) faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Dans ce cas, ce sont les OAP qui définissent la part de logements sociaux à réaliser à l'échelle de chaque secteur (en général 30%) ;
- dans la ville constituée par la mise en œuvre du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme selon les modalités expliquées ci-après.

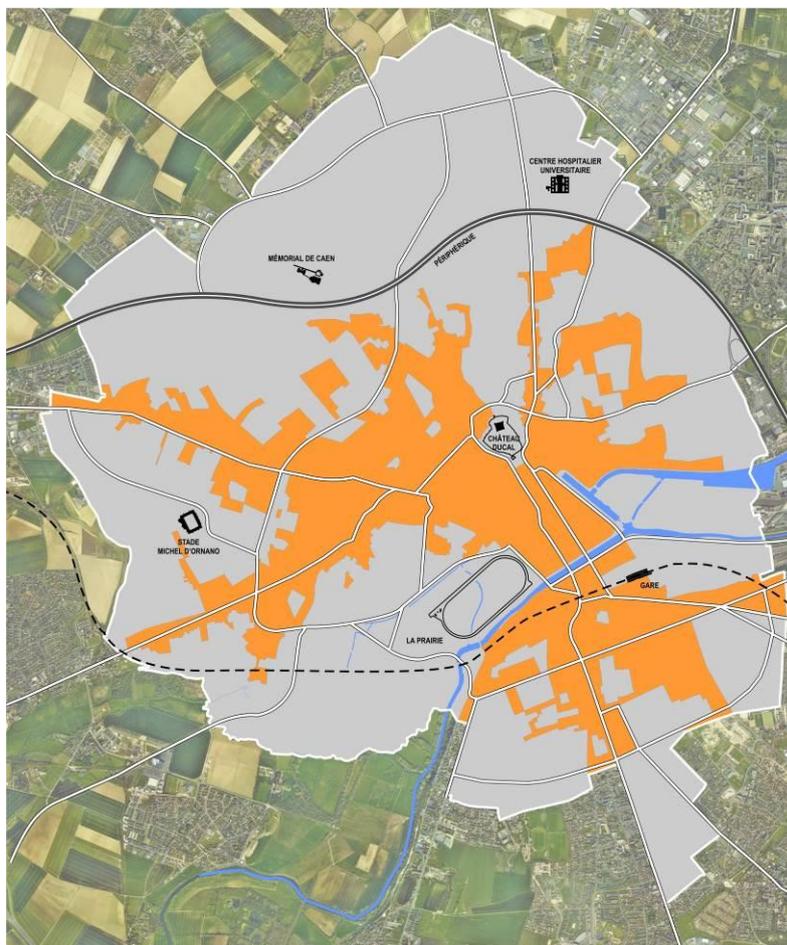
❖ Le périmètre concerné

La délimitation du périmètre à l'intérieur duquel est imposée la réalisation de logements sociaux est fondée sur deux critères :

- l'efficacité du dispositif qui engendre l'exclusion de toutes les zones dans lesquelles aucun programme important de logements ne pourra être réalisé au regard de la nature de la zone (zones N, UE, UF et UC) ;
- la recherche d'une meilleure répartition spatiale des logements sociaux dans la ville, ce qui suppose l'exclusion des secteurs comportant déjà plus de 33% de logements sociaux (source INSEE), soit de la zone UD, des périmètres des opérations ANRU, ainsi que des territoires couverts par des ZAC dans lesquelles ont été créés des logements sociaux.

Ainsi, le périmètre à l'intérieur duquel s'applique la mixité réglementée dans l'habitat concerne globalement les territoires couverts par les zones UA et UB, la mixité dans l'habitat pour la zone UP étant régie par les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du dossier de PLU).

Périmètre d'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme



❖ **Nature et effet de la disposition**

Imposer la création de logements sociaux lors de la réalisation de constructions à destination d'habitation suppose de définir :

- le seuil à partir duquel les opérations seront soumises à cette obligation, c'est-à-dire les programmes de logements concernés ;
- le quota de logements sociaux imposé.

S'agissant du seuil, après consultation des bailleurs sociaux, il s'avère que pour assurer une gestion efficace des logements, chaque unité doit représenter au moins huit logements.

S'agissant du quota, il doit être défini au regard du programme d'action du PLH de Caen la Mer approuvé le 24 juin 2011 pour la période 2010-2015, c'est-à-dire atteindre une production annuelle de logements neufs de 700 logements et une part de logements sociaux locatifs de 33%, soit 233 logements.

Au regard des statistiques relatives à la production de logements ces dernières années (cf. tableau ci-avant), il est possible de considérer, de façon synthétique, que :

- les bailleurs sociaux puissent réaliser à minima 133 logements sociaux par an. Dans cette hypothèse, 100 logements sociaux supplémentaires doivent être réalisés annuellement, sur les 567 logements restant à produire ;
- les logements libres produits chaque année échappant à la disposition relative à la mixité dans l'habitat, compte tenu du faible nombre de logements dans ces programmes, inférieur au seuil, ou de leur situation en dehors du périmètre, peuvent être estimés à 167.

Dans cette hypothèse, le solde de logements à produire pour atteindre l'objectif de 700 logements annuellement est de 400, dont 100 logements sociaux, soit 25%.

C'est pourquoi, la part des logements sociaux à réaliser dans le périmètre de mixité réglementée de l'habitat est fixée à 25%.

Cette obligation concerne les opérations de plus de 30 logements ou de 2000 m² de surface de plancher afin de constituer, dans chaque programme concerné, des unités d'environ 8 logements minimum.

Par ailleurs, la disposition s'applique pour l'ensemble des programmes réalisés sur un même terrain.

❖ **La mise en œuvre de la disposition dans le PLU**

Le périmètre de mixité réglementée de l'habitat est délimité au plan de zonage n° 4.2.2.

Les dispositions réglementant le seuil des opérations concernées et le quota imposé sont prévues au titre 1 du règlement et dans le règlement des zones concernées.

3.2 Les rez-de-chaussée actifs

La volonté de la ville de Caen de préserver l'attractivité du centre-ville et des pôles de proximité par l'animation des rues liée à la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles, exprimée dans le PADD, est traduite dans les dispositions réglementaires du PLU :

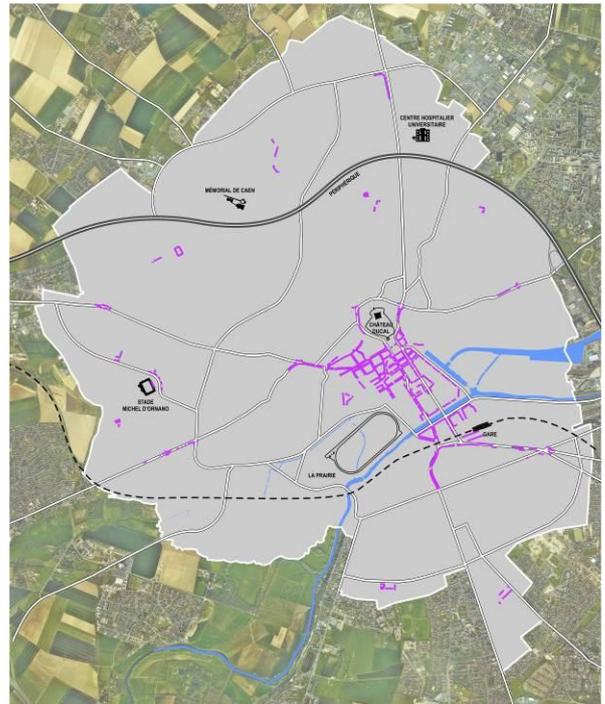
- de façon générale par le caractère mixte des zones, notamment UA, UB et UD, pour lesquelles le règlement, en ses articles 1 et 2, ne fait pas obstacle à l'implantation d'activités économiques ;
- de façon plus spécifique, au travers de l'article 12 relatif au stationnement, aucune exigence en matière de stationnement n'étant imposée pour les commerces ;
- de façon plus précise par l'intégration d'une disposition dite de « rez-de-chaussée actifs » qui vise à réserver les rez-de-chaussée des immeubles à d'autres destinations que le logement.

Cette dernière disposition est prise en application de l'article L.123-1-5.7° bis du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité dans les PLU : d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

La mise en œuvre de cette disposition vise à préserver le commerce dans certains lieux composant la structure commerciale de la ville, sans pour autant, bien évidemment interdire l'implantation de locaux commerciaux dans d'autres sites. Par exemple, à la Guérinière, dans le cadre du réaménagement du quartier, le choix a été fait de concentrer le commerce autour de la place de la Liberté, c'est pourquoi y ont été inscrits des linéaires de rez-de-chaussée actifs. Toutefois, des commerces peuvent s'installer dans d'autres secteurs du quartier.

❖ Les espaces concernés

Des séquences de linéaires de voies correspondant à des polarités commerciales ont été identifiées afin de préserver des activités économiques en pied d'immeuble le long des « voies actives » du centre-ville, du quartier de la gare, rue d'Auge et rue de Falaise, mais également dans les pôles de centralité tels que la Maladrerie, le Vieux Venoix, la Pierre Heuzé, la Guérinière, Beaulieu.



boulevard George Pompidou (Beaulieu)



Place du commerce (Grâce de Dieu)



boulevard des Alliés et rue Saint-Jean



Rue Saint-Pierre

❖ **La nature et les effets de la disposition**

Cette disposition dite de « linéaire de rez-de-chaussée actifs » implique, pour les constructions situées le long des voies ou segments de voie concernés :

- pour les constructions existantes, l'interdiction de changer la destination de locaux d'activités économiques, en rez-de-chaussée d'immeuble, vers une destination d'habitation ;
- pour les constructions neuves, l'obligation de réaliser des « rez-de-chaussée actifs », non destinés à de l'habitation ;
- imposer, le long de ces séquences de voie concernées, que les rez-de-chaussée des constructions aient une hauteur minimum de 4 mètres.

Lorsque des linéaires sont inscrits le long d'immeubles comportant des logements en rez-de-chaussée, cette disposition est sans incidence sur l'occupation de ces rez-de-chaussée, qui peuvent conserver leur destination de logement tant qu'il n'y a pas de projet de nouvelle construction.

❖ **La mise en œuvre de la disposition dans le PLU**

Les linéaires de rez-de-chaussée actifs figurent aux plans de zonage n°4.2.3 et 4.2.4.

Les dispositions réglementaires sont prévues au titre 1 du règlement et rappelées dans le règlement des zones concernées.



3.3 Les périmètres de gel

L'identification des secteurs de projet dans le PLU, a conduit à classer en zone UP des espaces dont la mutation est prévue à plus ou moins long terme.

Ces espaces, destinés à accueillir une mutation urbaine, doivent faire l'objet d'études afin de définir un projet dont le programme et la composition urbaine soient adaptés au site et conçus en cohérence avec leur environnement.

Les sites de mutation ou de réhabilitation dont les études urbaines ne sont pas encore assez avancées pour définir des orientations d'aménagement dans le PLU, sont classés en secteur UPau et sont soumis à une servitude particulière dite de « gel » qui limite très fortement leur constructibilité.

❖ **La nature et les effets de la disposition**

En application de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut instituer en zones urbaines ou à urbaniser une servitude consistant à limiter les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée qui ne peut être supérieure à cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur le site concerné.

Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas de projet précis.

Cependant, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 123-17 du code de l'urbanisme.

La servitude produit effet pendant une durée maximale de cinq ans à compter de la date de l'approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement. Ce sont alors les dispositions des zones couvertes par le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

Les effets de la servitude peuvent également être levés à l'initiative de la collectivité, avant le délai de cinq ans, par une procédure de modification du PLU.

Ainsi, le PLU prévoit que les constructions ou installations neuves supérieures à un seuil de 100 m² de surface de plancher sont interdites dans les périmètres considérés. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des extensions existantes à la date d'approbation du PLU sont toutefois possibles.

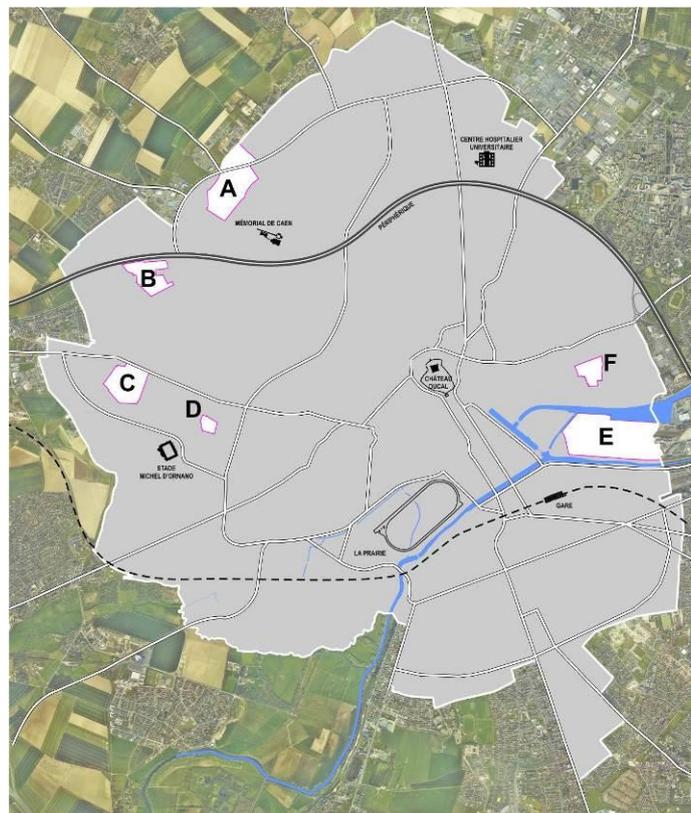
❖ **les espaces concernés**

Six secteurs font l'objet d'une servitude de gel :

A – le parc d'activité technologique nord ouest, qui aujourd'hui devenue obsolète nécessite une recomposition urbaine structurée par un maillage viaire adapté. Compte tenu de sa situation dans la ville, ce site a vocation à muter vers la création d'un quartier mixte. Une étude urbaine approfondie doit être menée pour définir un projet global et cohérent.

B - le quartier du Chemin Vert dans sa partie nord. En 2011, un Plan-guide du quartier a été élaboré afin de formuler des pistes pour définir un projet urbain autour de trois axes :

- recoudre les îlots entre eux par une restructuration des transversales Ouest / Est,
- revitaliser la rue du Chemin Vert, l'axe structurant du quartier
- ouvrir le quartier vers le Nord de la ville



Une étude urbaine et paysagère est actuellement en cours pour concrétiser ces axes d'évolution du quartier.

C et D - les sites du centre pénitencier et de la maison d'arrêt sont susceptibles de muter dans le cadre d'une prévision de relocalisation. La situation de ces sites dans la ville, jouxtant la ZAC de Beaulieu, suppose que leur évolution potentielle soit préalablement étudiée.

E – Le site de la presqu'île, entre le canal de Caen à la Mer et l'Orne, fait l'objet depuis plusieurs années d'études urbaines pour intégrer cet espace dans la continuité de la ville constituée. Les trois équipes d'urbanistes sélectionnées pour penser cette reconquête de la presqu'île ont remis leurs conclusions au printemps 2012. Dans l'attente d'orientations précises sur la recomposition du site, la partie Est de la presqu'île est soumise à la servitude de gel.

F – Le projet de requalification de l'entrée Est de Caen par l'avenue Georges Clémenceau, correspondant au secteur de la cité du Clos-Joli, au site de l'ancien CHR, ainsi qu'au parc d'Ornano et ses abords, est engagé le long de l'avenue. En revanche, la partie Sud du site du CHR est en devenir. Cet espace de jonction vers la rue Basse constitue un enjeu urbain dont la composition est étudiée en relation avec les intentions urbaines dessinées pour la presqu'île.

❖ **La mise en œuvre de la disposition dans le PLU**

Les secteurs concernés par une servitude de gel sont délimités aux plans de zonage n°4.2.3 et 4.2.4.

Les dispositions réglementaires applicables sont prévues à l'article 2 du règlement de la zone UP.

3.4 Les dispositions relatives au stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont fixées à l'article 12 du règlement de chaque zone.

Elles ont été définies au regard du contenu du projet de plan de déplacements urbains (PDU) élaboré par Viacités à l'échelle de l'agglomération de Caen La Mer.

3.4.1 Le projet de PDU

Le projet de PDU comporte un plan d'actions à mettre en œuvre sur la période 2013-2018.

Ce plan d'actions, avec lequel le PLU doit être compatible, prévoit des mesures particulières pour encadrer les stationnements (action 3.1).

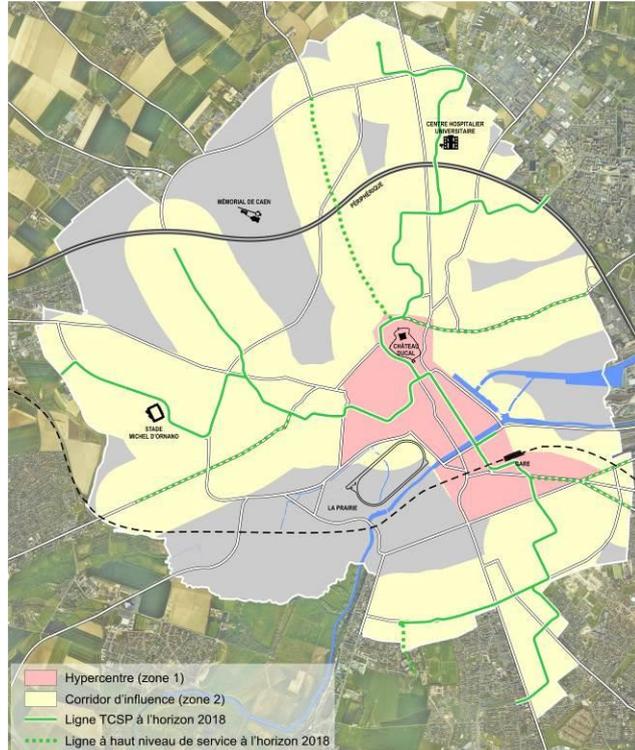
Les objectifs poursuivis par cette action sont les suivants :

- Limiter la croissance du taux de motorisation en lien avec l'offre en modes de déplacements alternatifs.
- Equilibrer l'investissement public dans le développement des TC.
- Harmoniser et mettre en cohérence les préconisations en matière de stationnement privé pour les nouvelles constructions.
- Développer l'usage du vélo, notamment grâce à une offre en stationnement adaptée.
- Réduire le coût de la production de logements en ville et y faciliter ainsi l'installation de nouveaux habitants.

Dans cette perspective le PDU fixe des normes de stationnement pour les constructions neuves. Ces normes sont différenciées selon la localisation du site du projet en fonction de la qualité de la desserte en transport en commun.

A ce titre, une cartographie délimite 4 zones sur le territoire de l'agglomération de Caen La Mer, de la zone 1, correspondant à l'hypercentre bénéficiant d'une très bonne desserte, à la zone 4 regroupant les secteurs peu ou pas desservis.

Le territoire de Caen est concerné majoritairement par les zones 1 et 2 (corridors d'influence), c'est-à-dire celles bénéficiant d'une bonne desserte, actuelle ou programmée, et de façon plus résiduelle par la zone 3, desservie par des lignes de bus secondaires (cf carte ci-jointe).



Les normes prévues par le projet de PDU, et s'imposant au PLU de Caen en termes de compatibilité, sont, présentées de façon synthétique, les suivantes :

Périmètre \ Typologie	Habitat	Habitat Social	Activités
Zone 1	1 place / 70 m ² de surface de plancher	Pas plus d'une place par logement	Pas plus d'une place pour 100 m ² de surface de plancher
Zone 2	1 place / 70 m ² de surface de plancher		Pas plus d'une place pour 80 m ² de surface de plancher
Zone 3	Norme à définir en fonction de la desserte		Norme à définir en fonction de la desserte

3.4.2 Les dispositions du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU, relatives au stationnement des véhicules motorisés ont été élaborées en prenant appui sur les réflexions menées à l'échelle intercommunale, telles qu'elles sont exprimées dans le projet de PDU, tout en tenant compte des besoins et des particularités du territoire de Caen, ville centre.

Les principes des dispositions de l'article 12 du règlement du PLU relatif aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont les suivants pour les constructions nouvelles :

- Un périmètre « d'attractivité des transports en commun » est établi délimitant plus précisément les zones 1, 2 et 3 issues du PDU afin de différencier spatialement les normes de stationnement en fonction de la qualité de desserte en transport en commun des différents secteurs de la ville. La définition du périmètre d'attractivité des transports en commun figure au titre 1 du règlement et la délimitation des zones 1 et 2 au plan de zonage n° 4.2.2.

Ainsi, à l'intérieur d'une même zone (UA, UB,...) du PLU, les normes de stationnement applicables peuvent être différentes selon que le terrain d'assiette du projet se situe dans la zone 1 ou 2 ou à l'extérieur de ces zones.

- Pour l'habitat, la norme générale est d'une place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans exiger plus de 2 places par logement. Toutefois, dans les quartiers pavillonnaires (zone UC), la norme minimale est d'une place par logement, dans la mesure où les normes établies selon des tranches n'ont guère de sens pour l'habitat individuel.

Pour les logements sociaux, la norme est également établie par logement et différenciée selon la situation du projet : 0,5, en zones 1 et 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, 0,7 à l'extérieur de ces zones. Ces normes correspondent d'une part à l'obligation faite par la loi de ne pouvoir imposer plus d'une place par logement social, d'autre part au taux de location des places de stationnement dans les programmes de logements sociaux.

- Pour les bureaux, afin d'encourager les déplacements par d'autres modes que la voiture individuelle et de réduire les flux de circulation en centre-ville, la possibilité de réaliser des places est plafonnée en zones 1 et 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun à 1 place pour 100 m² (zone 1). C'est à dire que dans la zone 1, la réalisation d'un programme de bureaux peut ne pas comporter de place de stationnement et, s'il en est prévu, ne pas en comporter plus que le nombre issu de l'application de la norme plafonnée.

Dans la zone 2, le plafond est fixé à 1 place pour 80 m² de surface de plancher, mais un minimum de 1 place pour 200 m² est également imposé. Ainsi, un programme de 2 400 m² de surface de plancher devra prévoir la réalisation d'un minimum de 12 places et ne devra pas comporter plus de 30 places de stationnement.

- Pour les commerces, aucune norme n'est imposée. Instituer un plafond limitant le nombre de places de stationnement pouvant être réalisé serait de nature à pénaliser les commerces dont le fonctionnement dépend de leur accessibilité en voiture. Imposer un minimum de places de stationnement à réaliser peut faire obstacle à l'implantation de commerces dans les quartiers constitués de la ville en raison d'une impossibilité technique ou financière.
- Pour les équipements d'intérêt collectif, le nombre de places doit être défini au regard d'une part de la nature de l'équipement et de ses besoins en stationnement et, d'autre part des disponibilités du stationnement public à proximité et des possibilités de foisonnement.

L'article 12 prévoit des dispositions particulières quant aux exigences en matière de stationnement dans le cas de travaux sur des constructions existantes. Ces dispositions ont pour objet de ne pas faire obstacle à l'évolution d'un bâti existant par des exigences en matière de stationnement qui seraient impossibles à mettre en œuvre ou de nature à avoir des effets allant à l'encontre de la préservation du patrimoine.

S'agissant des exigences en matière de stationnement des vélos, l'article 12 prévoit des normes différentes selon la nature des constructions. Toutefois, aucune norme spécifique n'est prévue pour les constructions à destination d'habitation et de bureaux. En effet, le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 à R.111-14-5 ainsi que l'arrêté du 20 février 2012 pris pour leur application) fixe les normes applicables en la matière.

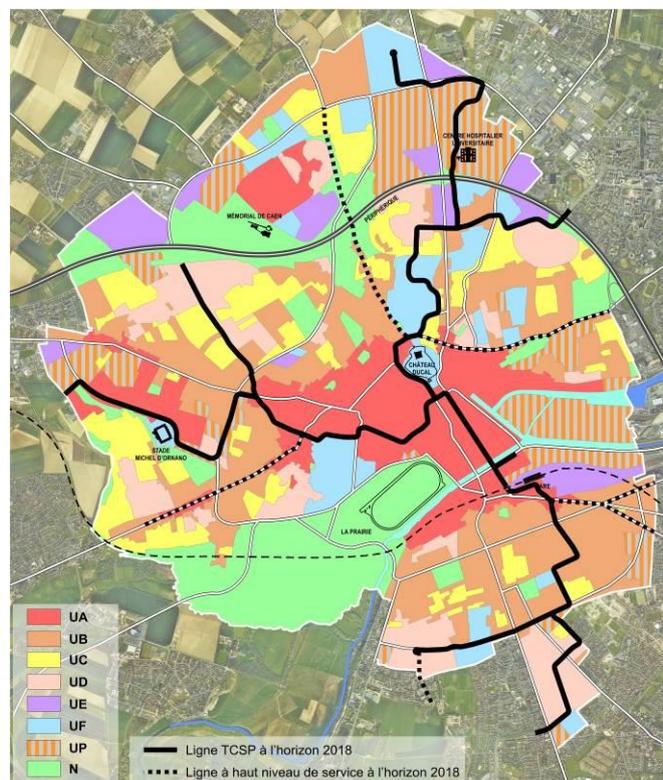
3.4.3 Une articulation entre projet urbain et règle de stationnement

Les dispositions réglementaires du PLU relatives au stationnement doivent être également apprécées à l'échelle du projet global de la ville.

Les secteurs denses de la ville (zone UA) bénéficient d'une bonne desserte en transport en commun.

Les secteurs d'intensification urbaine prévue par le PLU, notamment, dans le cadre de la zone UP et les secteurs UBa (aux abords des axes structurants), bénéficieront, à l'horizon 2018, d'une desserte satisfaisante permettant d'optimiser les déplacements en ville par les transports en commun.

L'horizon 2018, prévu pour le plan d'actions du PDU, correspond, également à celui nécessaire à la mise en œuvre des projets, les plus avancés, intégrés dans le PLU.



La recherche de densité à proximité des transports en commun

3.5 Les emplacements réservés

Les PLU peuvent, en application de l'article L.123-1-8°, réserver des terrains dans la perspective de «fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts».

Le PLU comporte deux types d'emplacements réservés :

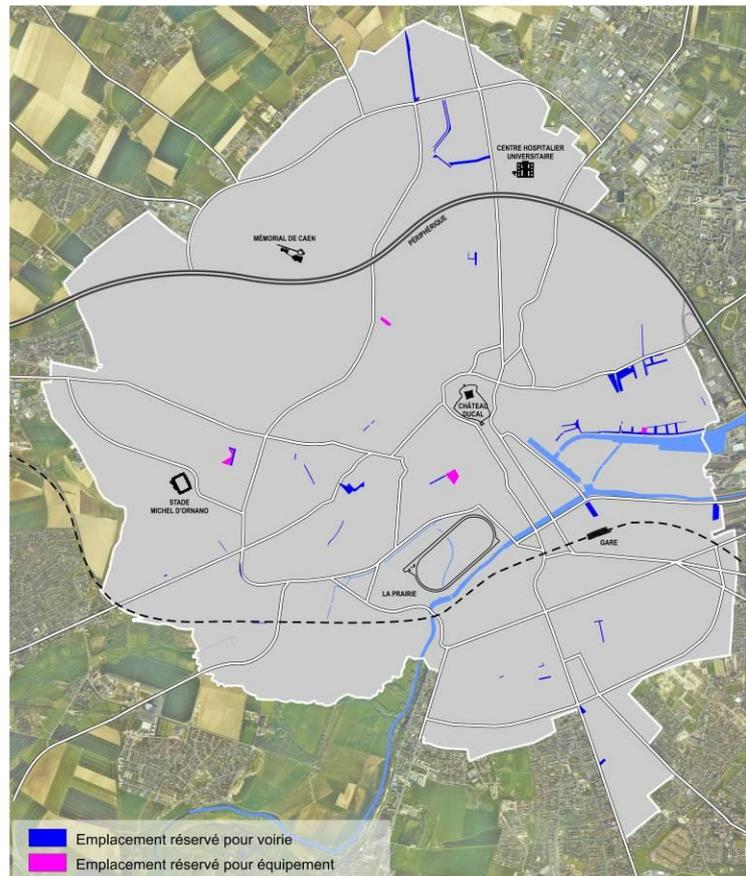
- les emplacements réservés pour des équipements publics et pour des espaces verts,
- les emplacements réservés pour des élargissements de voirie (aménagement et création de voirie, aménagement de l'espace public, mise en cohérence des cheminements doux...).

La ville de Caen a toujours été attachée aux élargissements de voirie permettant un meilleur confort et une meilleure sécurité des piétons.

C'est pourquoi 43 emplacements sont inscrits au PLU pour des aménagements de voirie.

Ces emplacements sont réservés pour la création soit de voirie de désenclavement et de liaisons à dominante piétonne, soit d'aménagement de voirie ou d'espaces publics.

Les autres emplacements réservés, au nombre de 5, sont destinés à la réalisation d'espaces verts, sportifs et d'aires de stationnement.



❖ **La nature et les effets de la disposition**

Les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme particulières qui ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire.

La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer.

L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

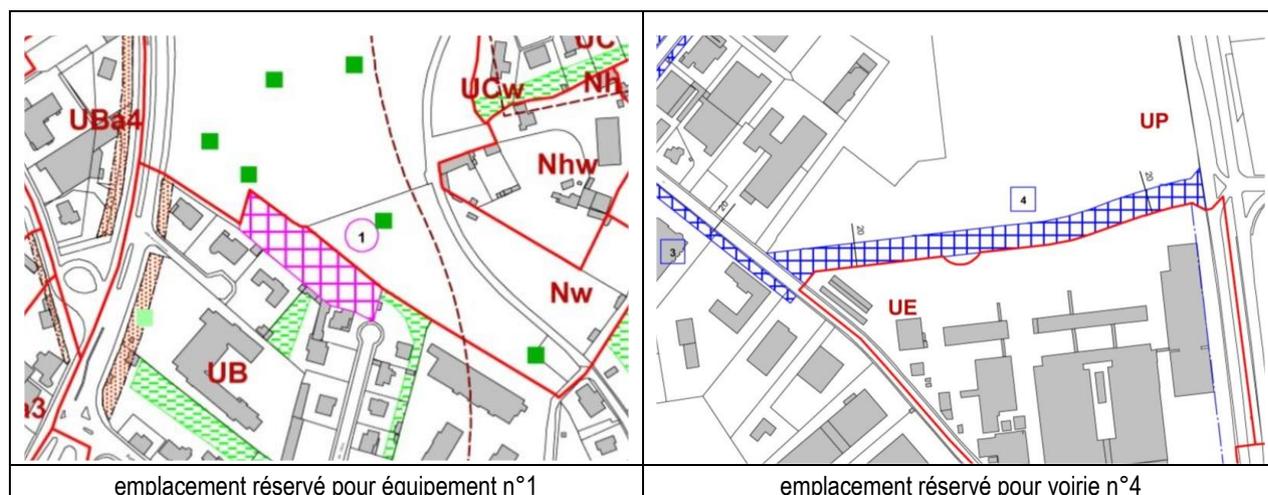
❖ **La mise en œuvre de la disposition dans le PLU**

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont délimités aux plans de zonage n° 4.2.3 et 4.2.4 par une trame particulière et identifiés par un numéro.

La trame et le cadre du numéro sont différents selon qu'il s'agit d'un emplacement réservé pour voirie (trame bleue, cadre carré) ou d'un équipement public (trame rouge, cadre rond).

Le numéro de l'emplacement réservé renvoie à l'annexe du règlement 4.3.a, dans laquelle sont listés les emplacements réservés.

Pour chaque emplacement réservé sont précisés sa destination ainsi que le bénéficiaire de la réserve.



❖ **En complément des emplacements réservés pour voirie**

Pour compléter le maillage viaire dans la ville et renforcer les liaisons interquartiers, à l'occasion notamment d'opérations d'aménagement, le PLU met en œuvre deux autres supports d'action.

Des « tracés de voirie à modifier ou à créer » sont délimités aux plans de zonage n° 4.2.3 et 4.2.4, par une trame particulière.

Ces tracés ayant vocation à accompagner des opérations d'aménagement, sont inscrits au PLU au titre de l'article L.123-1-5,6° du code de l'urbanisme qui prévoit que les collectivités peuvent « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU) définissent des tracés potentiels de voies afin de prévoir un maillage cohérent du secteur concerné par l'orientation avec celui existant de la ville.

3.6 Le secteur « w » : Les anciennes carrières

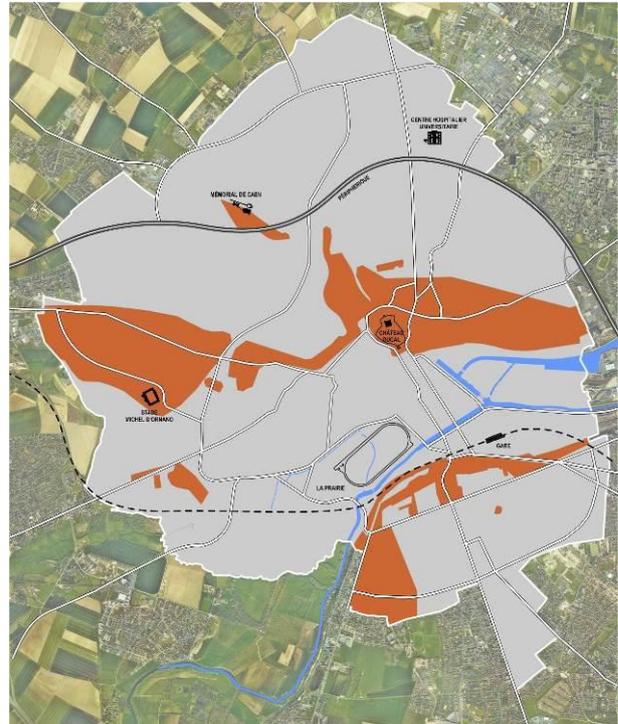
La présence d'anciennes carrières dans le sous-sol de Caen suppose que des précautions soient prises préalablement à la réalisation de travaux de construction.

A ce titre, sont délimités aux plans de zonage du PLU secteurs dont le sous-sol peut être affecté par la présence, présumée ou avérée, d'anciennes carrières.

Ces secteurs sont indicés « w » aux plans de zonage.

Au titre 1 du règlement, est précisé que dans ces secteurs, il est recommandé au demandeur de s'informer auprès du service des carrières de la Ville pour prendre connaissance des prescriptions du cahier des charges des confortements de carrières précisant les modalités d'admissibilités et les limites de surcharges qui doivent être prises en compte pour la réalisation du projet.

Ce dispositif est rappelé à l'article 2 de chaque règlement de zone.



3.7 Les espaces soumis aux risques d'inondation

La vallée de l'Orne est soumise à des risques d'inondation.

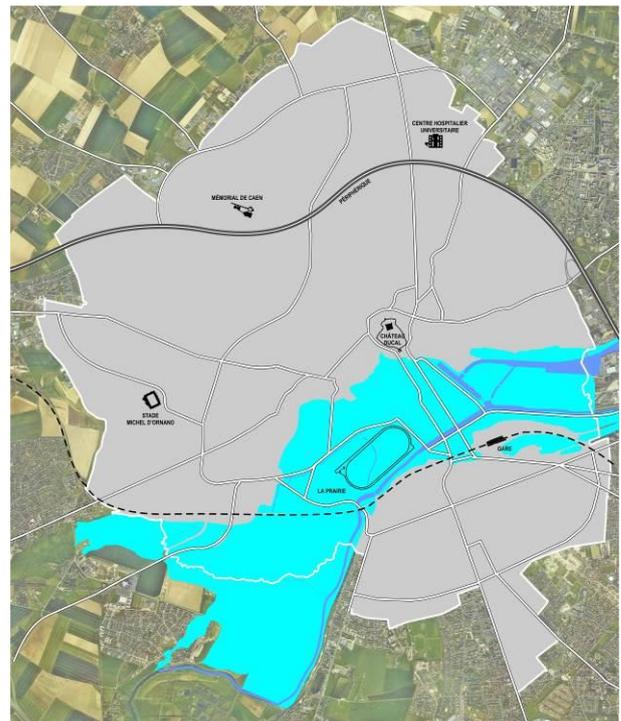
Les secteurs susceptibles d'être exposés à ce risque ont été délimités par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la basse vallée de l'Orne.

En outre ce plan fixe les dispositions réglementaires à respecter dans les secteurs concernés.

Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, nonobstant les dispositions du PLU.

Les espaces soumis aux risques d'inondation sont délimités au plan de zonage (plan n°4.2.2). et le titre 1 du règlement, est précisé que dans ces espaces, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la basse vallée de l'Orne telles qu'elles figurent dans les annexes du dossier de PLU (pièce n°5).

Ce dispositif est rappelé à l'article 2 de chaque règlement de zone.



4 LA PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 Le règlement écrit

4.1.1 La portée du règlement

Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4.1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser le sol et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU, couvrant l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément des plans de zonage

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme précise que « les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Les autres législations applicables

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant la règle d'urbanisme édictée par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles dits d'ordre public contenus dans les règles générales de l'urbanisme, listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme,
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (pièces n° 5.1 et 5.2) et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

4.1.2 La composition du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables :

- les définitions et dispositions communes à toutes les zones,
- le règlement spécifique à chaque zone.

Les dispositions communes

Le premier titre du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Les définitions de ce chapitre s'appliquent au règlement de chacune des zones.

Ce titre commun offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce titre est organisé selon l'ordre alphabétique des définitions et dispositions proposées. Dans le corps du règlement de chaque zone, un astérisque « * » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce titre. Ce système de renvoi permet une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

Le règlement par zone

Pour chaque zone, le règlement est décliné en 16 articles.

La destination générale des sols

- article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La combinaison de ces deux articles permet de définir les occupations et utilisations du sol ainsi que la destination destinations interdites, admises ou admises sous certaines conditions.

La mixité des fonctions urbaines étant souhaitée à Caen, peu de destinations des constructions sont interdites dans les urbaines, à l'exception des zones spécialisées, telles que les zones UF, UE et N, dans lesquelles les destinations des constructions admises sont très limitées.

La destination des constructions comprend : l'habitation, l'industrie, l'artisanat, le commerce, le bureau, l'hébergement hôtelier, les entrepôts, l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général (CINASPIC). Entrent dans la catégorie des CINASPIC les installations et constructions, les équipements, que leur gestion soit publique ou privée, liés au bon fonctionnement d'un service d'intérêt général (transport en commun, distribution d'énergie, gestion de l'eau, télécommunications ...) les équipements scolaires (maternelles, élémentaires, collèges, lycées, universitaires...), les équipements culturels (bibliothèques, théâtres, musées...), les établissements à caractère social (centres communaux d'action sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées, centres d'hébergement d'urgence...), administratifs (mairies, centres techniques municipaux, tribunaux, casernes de pompiers...), culturels, sanitaires (hôpitaux, centres de santé...), sportifs (stades, gymnases...), éducatifs...

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous conditions, dès lors que des dispositions particulières sont applicables et se superposent au zonage :

- un linéaire de rez de chaussée actif,
- une protection du patrimoine bâti,
- un périmètre de mixité réglementée de l'habitat,
- le respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)...

Les articles techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement

- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de collecte des déchets, d'électricité.
- article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des deux roues non motorisées. Les dispositions applicables et les normes fixées dans cet article varient selon la destination des constructions ainsi que selon que le projet concerne une construction neuve ou l'extension d'une construction.

La superficie minimale des terrains pour construire

- article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article ne peut être réglementé que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, soit pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

A Caen, les conditions techniques ou de paysage ne justifiant dans aucun secteur l'édiction de règles, l'article 5 du règlement du PLU n'est pas réglementé.

Les règles morphologiques définissent un gabarit dans lesquels les constructions doivent s'inscrire :

- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. Cet article gère le rapport des constructions par rapport à la voie.
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article gère le rapport des constructions par rapport aux terrains limitrophes.
- article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article est conçu pour préserver la pénétration de la lumière (angle à 45°) de toute baie principale par des distances suffisantes entre deux constructions.
- article 9 : l'emprise au sol des constructions,
- article 10 : la hauteur maximale des constructions,
- article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de préservation des espaces verts identifiés sur le plan de zonage (cœurs d'îlot verts, espaces verts résidentiels, espaces verts garantis, espaces boisés classés).

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

L'aspect extérieur des constructions

- article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti. Cet article différencie les dispositions applicables selon les constructions existantes et les constructions neuves. Cet article définit également les dispositions à respecter pour l'édification ou l'aménagement des clôtures.

Le COS

- article 14 : le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est un rapport entre la superficie d'un terrain et le nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits. Réglementer le COS n'est pas utile dans la mesure où les règles morphologiques définissent un gabarit des constructions.

Les performances énergétiques environnementales

- article 15 : les performances énergétiques et environnementales.

Le PLU de Caen ne prévoit pas d'obligation mais encourage le recours aux énergies renouvelables pour les constructions neuves.

Les communications électroniques

- article 16 : les infrastructures et réseaux de communications numériques électroniques.

Le PLU prévoit la mise en place des installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques pour les aménagements de voirie et pour le raccordement des constructions.

A l'intérieur d'une même zone les dispositions applicables peuvent être différentes selon les secteurs de la zone, selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de constructions existantes ou encore selon la destination des constructions. S'agissant de la destination des constructions, les constructions et installations nécessaires à un services public ou d'intérêt général (CINASPIC) font l'objet de dispositions particulières afin de prendre en compte les contraintes techniques, fonctionnelles et architecturales des équipements ainsi que leur nature qui requièrent bien souvent des implantations, des volumétries et des architectures particulières.

Les annexes du règlement

Deux annexes du règlement permettent de compléter ce dernier :

- l'annexe n°4.3.a : qui comprend la liste des emplacements réservés et la liste des arbres remarquables et remarquables ;
- l'annexe n°4.3.b : qui comprend l'identification et les dispositions particulières applicables aux ensembles homogènes et identitaires classés en secteurs UBh et UCh.

Chacun de ces secteurs est identifié aux plans de zonage par un numéro qui renvoie au classement de ces ensembles dans l'annexe 4.3.b.

4.2 Les documents graphiques

Les plans de zonage sont décomposés en plusieurs plans :

- Le plan n°4.2.1 – qui est un simple plan de repérage en couleur des zones. Il n'a pas de valeur réglementaire opposable dans la mesure où il ne comporte pas toutes les dispositions graphiques des plans de zonage.
- Le plan n 4.2.2 – regroupe les dispositions réglementaires transversales : la mixité réglementée dans l'habitat, les secteurs soumis aux risques d'inondation et à un risque technologique ainsi que les zones du périmètre d'attractivité des transports en commun.
Pour une raison de lisibilité des plans, ces dispositions ont été reportées sur un plan particulier (1/10 000).
- Les plans n° 4.2.3 a et 4.2.3 b qui sont les plans de zonage nord et sud au 1/5 000
- Les plans n° 4.2.4a à 4.2.4k qui sont les 11 planches au 1/2 000

D DU POS AU PLU

1 D'UN DOCUMENT DE GESTION A UN DOCUMENT DE PROJET

1.1 Le POS révisé en 2000

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Caen a été approuvée le 11 décembre 2000, avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} avril 2001, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui a eu pour effet de faire évoluer le contenu des documents d'urbanisme locaux et de substituer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux POS.

Toutefois, le POS de Caen, en application des dispositions de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme, demeure applicable et produit les mêmes effets qu'un PLU jusqu'à l'approbation de sa révision générale qui doit avoir, notamment, pour objet de produire un Plan Local d'Urbanisme.

Le POS approuvé en 2000, correspondait à un document de gestion des formes et des fonctions urbaines existantes.

La règle d'urbanisme du POS, ainsi configurée, ne permettait pas d'accueillir les nouveaux projets développés par la ville après l'approbation du POS.

C'est pourquoi le POS a fait l'objet, depuis son approbation, de sept procédures visant à remanier ses dispositions réglementaires pour permettre la réalisation de projets, tels que ceux :

- de recomposition urbaine dans le cadre de l'ANRU (agence nationale de la rénovation urbaine) sur les quartiers de la Grâce de Dieu, de la Guérinière et du Calvaire Saint-Pierre ;
- de renouvellement urbain pour les Rives de l'Orne, Montalivet, Le Bon Sauveur, l'avenue de Tourville, la Presqu'île, Le Clos Joli, le collège Guillaume de Normandie.

Un des objectifs du PLU est d'intégrer les espaces de projet identifiés sur la ville et ainsi d'anticiper l'évolution urbaine dans une réflexion globale.

1.2 La prescription de la révision du POS

Par une délibération du 15 janvier 2007, le conseil municipal de Caen a prescrit la révision générale du POS « pour le transformer en PLU et permettre à la ville de mettre en œuvre un projet politique de développement durable en terme d'organisation de l'espace ».

Les objectifs poursuivis par la révision, tels qu'ils étaient définis dans la délibération de sa prescription étaient les suivants :

« La révision du P.O.S. en P.L.U. sur l'ensemble du territoire de la commune aura pour objectifs principaux :

- 1. La prise en compte des orientations stratégiques de développement figurant au Projet de Ville et à l'Agenda 21 en cours de constitution*
- 2. L'intégration des orientations du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) en cours de révision et du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)*
- 3. La prise en compte des trois principes généraux énoncés par la Loi SRU du 13 décembre 2000 :*

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part,*
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, tant dans l'habitat urbain que dans l'habitat rural d'autre part,*

- Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux, la sauvegarde du patrimoine bâti.

4. la définition de la stratégie de développement urbain

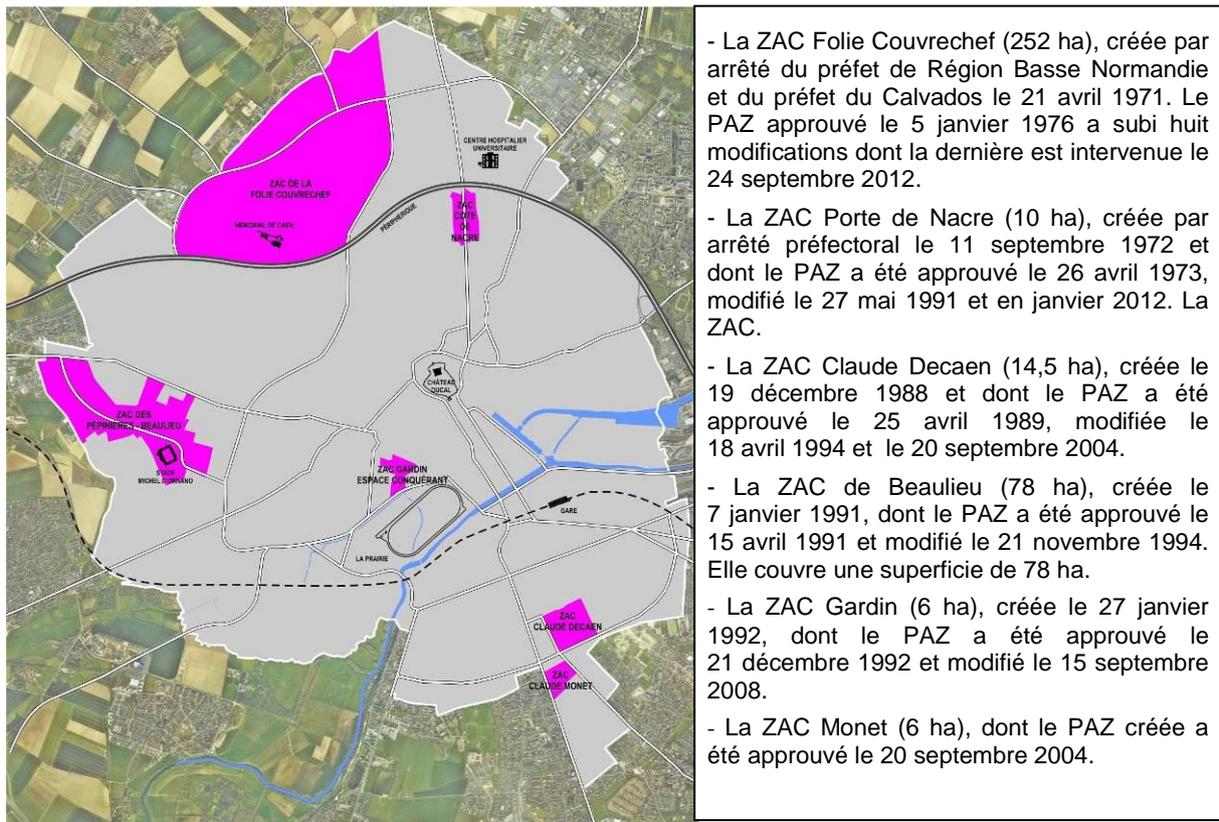
5. l'évolution du projet urbain sur les secteurs à enjeux qui permet de restructurer ou de réhabiliter des quartiers ou d'identifier les espaces ayant une fonction de centralité à créer ou à développer et de prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre la définition des espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leurs paysages »

1.3L'intégration dans le PLU de la règle d'urbanisme des ZAC

Avant l'application de la loi SRU, les territoires couverts par des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pouvaient être régis par une règle d'urbanisme qui leur était propre. Ces dispositions réglementaires faisaient l'objet d'un document d'urbanisme particulier : le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).

Les PAZ constituant un document d'urbanisme au même titre que les POS, leurs dispositions se substituent à celles du POS et s'appliquent, parallèlement à celles du POS, sur les territoires couverts par des ZAC.

Sept ZAC régies par des PAZ ont été créées sur le territoire communal.



Jusqu'à l'approbation du PLU, sur chacun des territoires couverts par un PAZ, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles du PAZ concerné.

Ainsi, plus de 370 hectares (15% du territoire) sont régis par des dispositions d'urbanisme issues des PAZ, pour certains très anciens, et non par celles du POS.

Désormais, le PLU doit couvrir l'ensemble du territoire urbain. A ce titre, les dispositions réglementaires contenues dans les PAZ sont intégrées et harmonisées avec celles du PLU. Ainsi, le PLU a vocation à définir la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Désormais, un document unique, le PLU, contient toutes les dispositions réglementaires applicables sur le territoire en matière d'urbanisme.

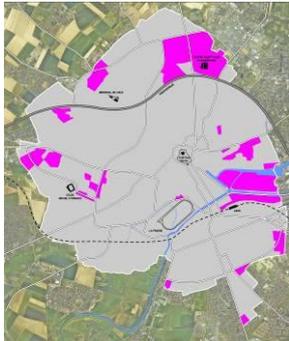
L'un des objectifs du PLU est de prendre en compte les nouveaux quartiers créés, ou en cours de création, dans le cadre des ZAC dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du territoire.

1.4 Le PLU un document de projet

Le passage du POS au PLU ne marque pas simplement une évolution terminologique mais bien une nouvelle démarche dans l'expression d'une règle d'urbanisme traduisant au plus près le projet urbain de la ville défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD document 2 du dossier de PLU).

La conception réglementaire du PLU s'appuie sur quatre axes de réflexion :

- **La mutation, les sites de projet, la création de la zone UP**

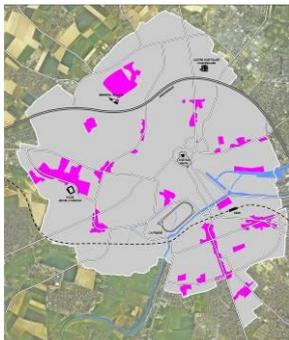


Il s'est agi d'identifier les espaces qui sont voués à accueillir, à plus ou moins long terme, une mutation urbaine et ainsi d'anticiper leur évolution en recherchant une cohérence urbaine globale.

Ces espaces sont regroupés dans la zone UP et accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP, cf. document 3 du PLU).

Le secteur UPau concerne les sites dont la mutation est prévue à plus long terme et pour lesquels les composantes du projet ne sont pas encore définies. Le secteur UPau est soumis à une servitude dite de « gel » dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement.

- **L'évolution forte, les espaces d'intensification urbaine**



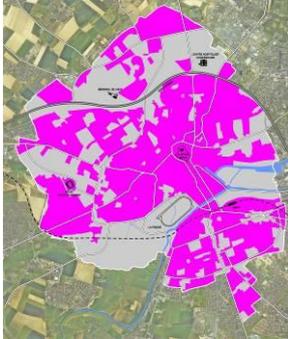
Certains espaces de la ville supposent d'inciter et de favoriser un renouvellement du bâti pour valoriser la structure de la ville et renforcer les espaces de centralité dans un cadre urbain préexistant.

Cette volonté se traduit par la création des secteurs indicés « a » dans les zones UA, UB et UD. Dans ces secteurs, les règles d'urbanisme offrent une possibilité de renforcer les volumes bâtis :

- Le secteur UAa regroupe les projets réalisés, en cours de réalisation ou en devenir, constituant un prolongement du centre-ville ou des nouveaux pôles de centralité dans les quartiers périphériques.
- Le secteur UBa regroupe essentiellement les espaces aux abords des axes structurants de la ville dans la perspective de valoriser leurs abords par des fronts bâtis forts ;
- Le secteur UDa réunit les espaces au sein des ensembles d'habitat collectif qui font l'objet de restructuration afin de renforcer leur caractère urbain et leur rôle de centralité.

• La gestion, le maintien des formes urbaines

80% des espaces urbanisés du territoire communal sont régis par des dispositions d'urbanisme destinées à garantir l'évolution du bâti tout en maintenant les formes urbaines existantes ainsi que leur vocation :



- Les zones définies pour la préservation de leur morphologie :
 - la zone UA, pour le centre ancien, le centre de la reconstruction, les hameaux historiques ;
 - la zone UB, pour les espaces de la périphérie du centre ;
 - la zone UC, délimitant les quartiers à dominante pavillonnaire ;
 - la zone UD, regroupant les grandes résidences d'habitat collectif.
- Les zones définies au regard de leur caractère fonctionnel :
 - la zone UE, destinée à accueillir principalement des activités économiques ;
 - la zone UF, correspondant aux grandes emprises accueillant des équipements d'intérêt collectif.

Ces zones sont directement issues du zonage défini dans le POS révisé en 2000.

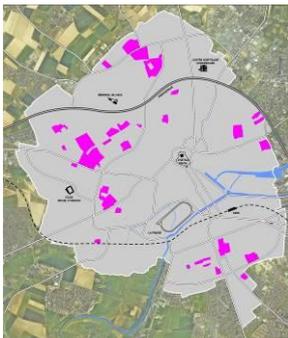
Toutefois, dans le PLU une clarification a été apportée dans leur délimitation et dans le contenu des dispositions qui leur sont applicables afin de mieux identifier, et donc mieux préserver, les caractéristiques morphologiques des espaces concernés.

Ces précisions sont marquantes pour les zones UB et UC.

Les dispositions du POS n'étaient guère différentes entre la zone UB et la zone UC. Ainsi, par exemple en zone UC, comme en zone UB, la hauteur des constructions pouvait atteindre R+2.

Dans le PLU, pour la zone UC, les dispositions réglementaires sont conçues pour que la typologie des quartiers pavillonnaires soit préservée en limitant la hauteur des constructions à R+1, tout en permettant l'évolution du bâti par des extensions horizontales vers les limites séparatives des terrains (Cf. Ci-avant chapitre relatif à la zone UC).

En revanche, en zone UB, à l'exception du secteur UBa, la volumétrie des constructions avec une hauteur à R+2 a été conservée.



• La protection concerne plus spécifiquement des ensembles dont le caractère homogène ou identitaire doit être préservé.

Il s'agit essentiellement d'ensembles pavillonnaires qui ont été classés en secteur UCh ou d'ensembles de construction des années 1930 classés en secteur UBh et dont les dispositions particulières, adaptées à chaque secteur, viennent en complément ou en substitution du règlement général de la zone (annexe du règlement document 4.3.b).

2 UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA TRAME VERTE

2.1 L'évolution du contexte

Les nouvelles dispositions issues de la loi ENE* du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, obligent à aborder les espaces dits naturels sur un territoire urbain constitué sous un nouvel angle.

Dans le cadre des POS, le choix de la classification d'espaces en zone naturelle était essentiellement fondé sur leur qualité paysagère. A ce titre, le caractère général du règlement de la zone ND du POS de Caen précise : « *cette zone regroupe les grands espaces naturels de Caen... compte tenu de leur importance sur le plan des paysages... ces espaces font l'objet de mesures de protection* ».

Dans le contexte d'un PLU, les objectifs à poursuivre (article L.121-1 du code de l'urbanisme) sont non seulement fondés sur « la protection des sites, des milieux et paysages naturels » mais également sur « la préservation de la biodiversité des écosystèmes, des espaces verts, de la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Les notions de trame verte et bleue et de continuités écologiques ont été précisées par un décret du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue, complétant le code de l'environnement : « *la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Ces derniers peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers* ».

2.2 Les choix dans le PLU

Dans l'attente de l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique, les options retenues dans le PLU sont :

- la recherche d'une continuité physique des deux grandes traversées Est-Ouest de la ville : la première au nord s'étendant de part et d'autre du tracé du périphérique, la seconde au sud comprenant la vallée de l'Orne, la prairie et empruntant le lit de l'Orne et l'emprise du canal ;
- l'identification des espaces non bâtis en ville qui sont susceptibles de contribuer au maintien, voire au renforcement, de la biodiversité dans le cadre urbain ;
- l'adaptation de la protection à la nature des espaces concernés.

La synthèse de ces trois axes de recherche a abouti à :

- classer en zone naturelle : les espaces se rattachant aux grandes traversées Est-Ouest ainsi que les grands espaces non construits en ville qu'il s'agisse des parcs ou des cimetières ;
- maintenir et préserver les espaces interstitiels dans la ville constituée pour créer des continuités écologiques en « pas japonais », par une protection adaptée selon leur nature pour garantir leur maintien et leur gestion :
 - la confluence des fonds de jardins privés constitutifs de cœurs d'îlot verts ;
 - les espaces verts communs des grandes résidences ou de sites d'activités ;
 - les espaces verts publics et les alignements d'arbres ;
 - les jardins familiaux.
- Les parties arborées des espaces naturels faisant l'objet d'une protection à l'échelle nationale, au titre des sites et monuments naturels, sont inscrites en espaces boisés classés.

* Loi portant engagement national pour l'environnement n°2010-788.

2.3 l'évolution quantitative entre le POS et le PLU

• Une zone à dominante naturelle du PLU qui diversifie les espaces protégés

L'approche quantitative « brute » montre que le PLU classe plus d'espaces en zone naturelle (497 ha) que le POS (313 ha) et les PAZ (74 ha) réunis (387 ha).

Toutefois, comme cela a été rappelé ci-dessus, les espaces concernés par le classement en zone naturelle dans le POS et dans le PLU ne sont pas toujours de même nature.

C'est le cas, par exemple, de l'intégration dans la zone N du PLU :

- des deux cimetières (St Gabriel et de Vaucelles) qui représentent une vingtaine d'hectares ;
- des emprises foncières du Zénith et du parc des expositions. Cet ajout permet d'anticiper leur requalification paysagère et leur meilleure intégration aux espaces naturels qui les environnent ;
- de l'emprise de l'Orne et de ses berges, ainsi que celle du canal (35 ha), qui constituent des éléments incontestables de la trame verte et bleue.

La zone N du PLU intègre également des espaces qui bénéficiaient dans le POS d'une protection d'une autre nature et qui est apparue moins appropriée. C'est le cas du Jardin des Plantes, du Parc d'Ornano, des cimetières dormants, qui, s'ils bénéficiaient au POS d'une protection au titre des espaces boisés classés, étaient intégrés en zone urbaine, donc « constructible ».

En revanche, certains sites urbanisés, faisant l'objet d'orientations d'aménagement, occupés par des installations sportives tel que le stade d'Ornano, et jusqu'alors classés en zone naturelle dans le PAZ de la ZAC Beaulieu, ont été reclassés en zone urbaine au PLU.

Sont également exclus de la zone naturelle du PLU, alors même qu'ils ont vocation à demeurer ou à devenir végétalisés, les espaces qui, dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, sont identifiés pour amplifier la trame verte dans la ville et concourir à sa continuité. C'est le cas, notamment, de la coulée verte sur Beaulieu dans sa partie ouest, de la grande pelouse sur la partie ouest de la presqu'île, des mails dans le projet de Montalivet.

• Une augmentation et une diversification des protections les espaces verts interstitiels en ville

Dans le POS, 43 hectares faisaient l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC). Cette protection concernait tout autant des espaces publics que privés. Il s'agissait plus précisément des parties de jardins privés arborés, des sites classés (jardins de la préfecture, cimetière dormants), de parcs publics (esplanade de la mairie).

Si cette protection, qui en application de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, interdit toute forme de défrichement et fait obstacle à tout aménagement de nature à compromettre le boisement existant ou à créer, est bien appropriée à des espaces sanctuarisés, en revanche, elle n'est pas adaptée à la gestion des espaces publics qui nécessitent des aménagements nécessaires à l'accueil du public. Elle n'est guère plus appropriée aux petits espaces des jardins privés, empêchant toute évolution du bâti, ni encore au jardin des plantes l'espace boisé classé délimité au POS couvrant l'ensemble des bâtiments.

Par ailleurs, la délimitation des espaces boisés classés dans le POS était, dans certains cas approximative et ne correspondait pas toujours à la réalité du terrain (espaces peu ou pas arborés). Par exemple, cette protection couvrait l'emprise de la chaussée du boulevard Yves Guillou ou celle du cours Montalivet, ou encore de petits espaces privés interstitiels y compris des bâtiments.

C'est pourquoi, dans le PLU, la délimitation des espaces boisés a été redéfinie selon deux principes :

- une nouvelle définition des espaces à préserver tant dans leur nature que leur délimitation ;
- la recherche d'une protection adaptée à la nature et à la fonction de chaque espace identifié à préserver pour garantir leur gestion dans les meilleures conditions.

Ainsi, la protection au titre des espaces boisés classés a été retenue uniquement sur des lieux faisant l'objet d'un classement au titre des sites et monuments naturels : les cimetières dits « dormants », les allées d'arbres du Parc d'Ornano, les Fossés St Julien, ..., soit 8 hectares au total.

Sur les 43 hectares d'espaces classés inscrits au POS, 8 hectares sont demeurés sous cette protection, une vingtaine d'hectares ont été classés en zone naturelle (majoritairement des parcs publics), une dizaine d'hectares font l'objet d'une protection au titre des espaces verts garantis sur des espaces publics (tels que les alignements d'arbre cours Montalivet et cours Général de Gaule) et plus d'un hectare a été délimité au sein des cœurs d'ilots verts, s'agissant des espaces insérés au sein d'ilots bâtis (jardins privés le plus souvent)..

Dans le cadre de la redéfinition des protections, les espaces verts urbains interstitiels, éléments de la composition de la trame verte urbaine, ont été identifiés, et classés en trois catégories : les espaces verts garantis (espaces publics, cœurs d'ilots verts par réunion des fonds de jardins privés), espaces verts résidentiels (espaces communs des résidences de collectifs ou de sites d'activités).

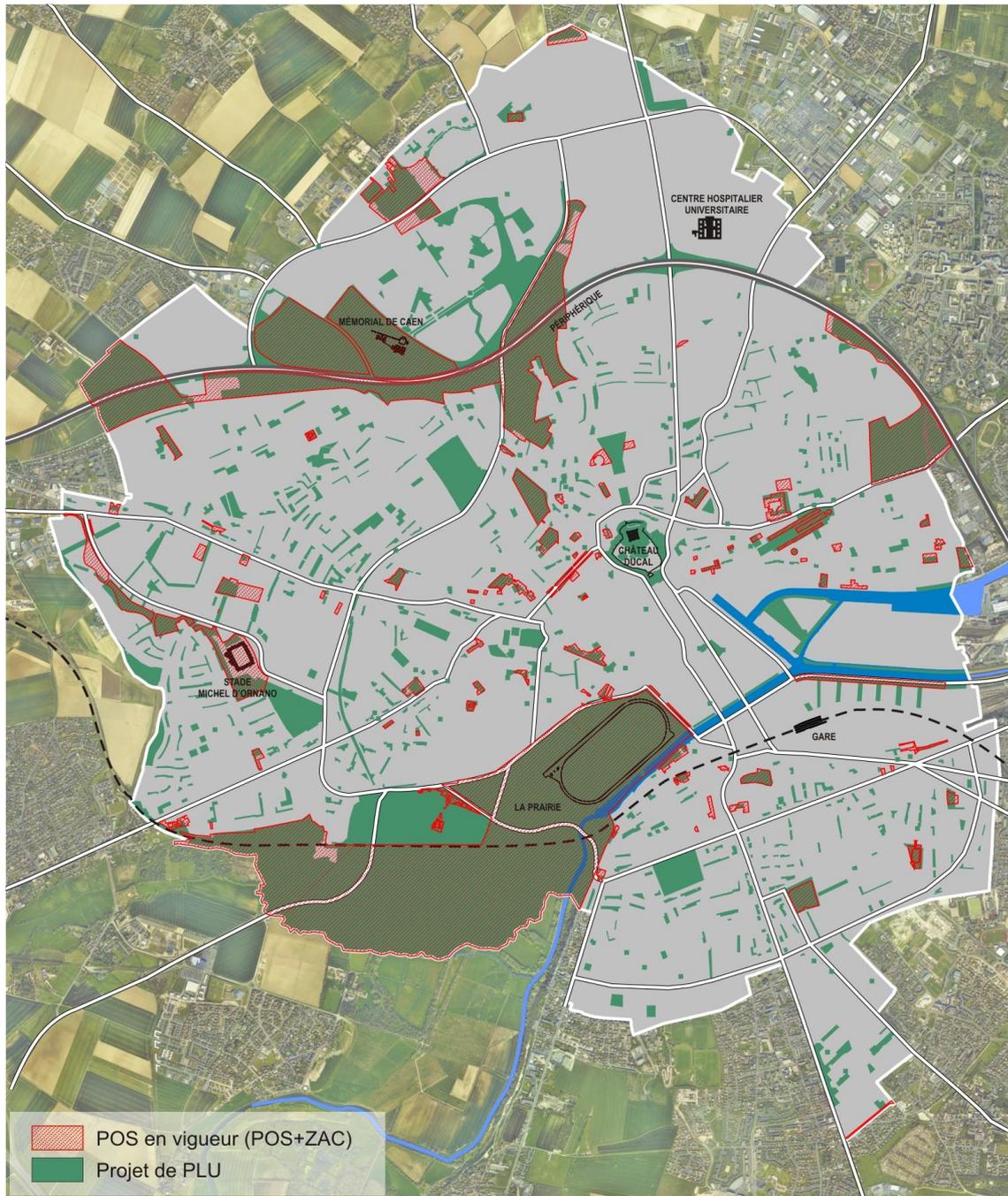
A ces catégories, il convient d'ajouter les jardins familiaux, qui sont situés en zone naturelle, à l'exception de ceux de Beaulieu, mais qui sont identifiés pour garantir leur maintien.

A chacune de ces catégories d'espaces, une protection spécifique, adaptée à leur nature et à leur fonction, est définie pour assurer leur bonne gestion.

Ces espaces représentent 128 hectares, contre les 20 hectares inscrits au POS en espaces verts protégés.

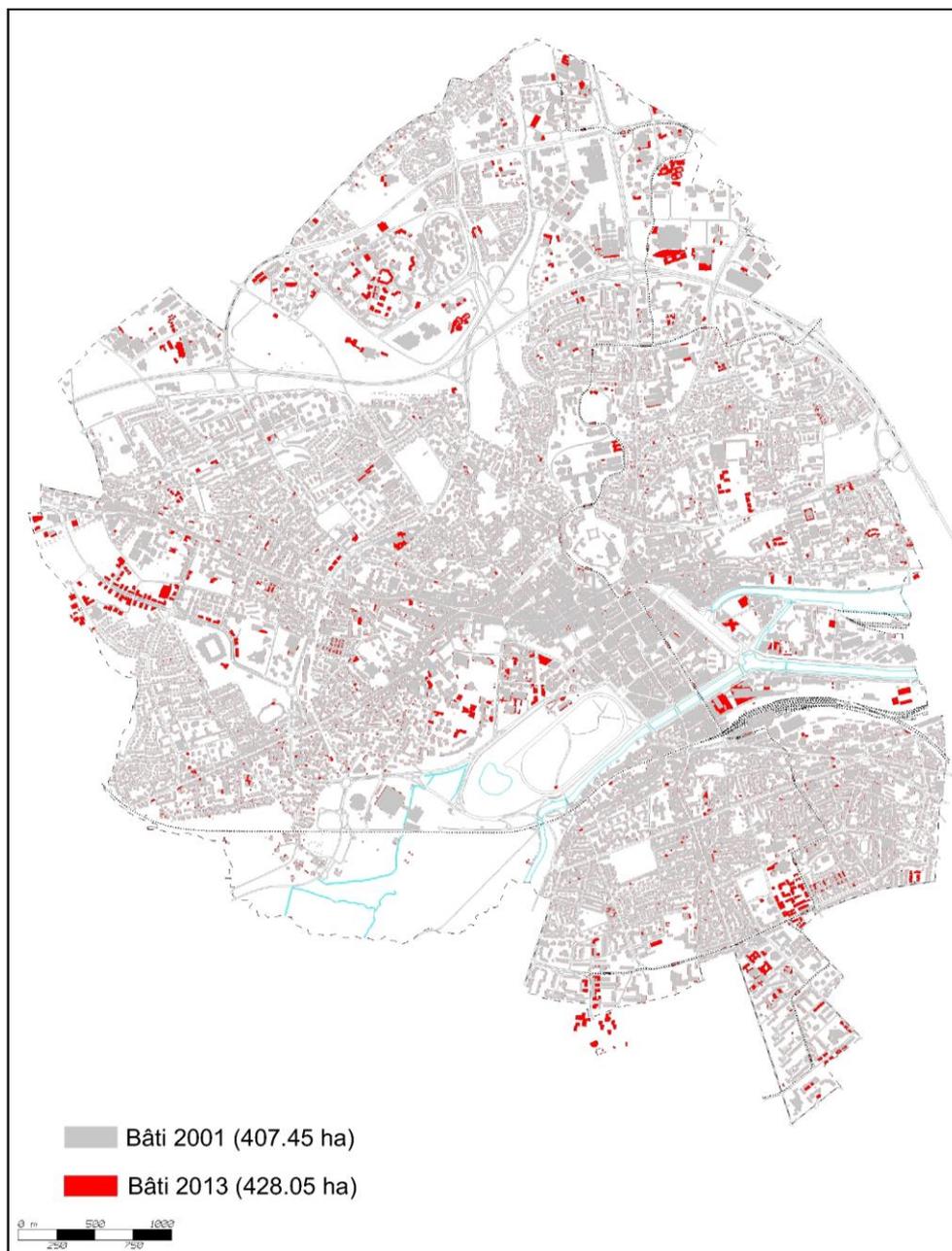
Enfin, les arbres identifiés comme faisant partie du patrimoine végétal de la ville était au nombre de 22 dans le POS et 215 dans le PLU.

Les composantes préservées de la trame verte dans le POS et le PLU



3 LA CONSOMMATION D'ESPACES

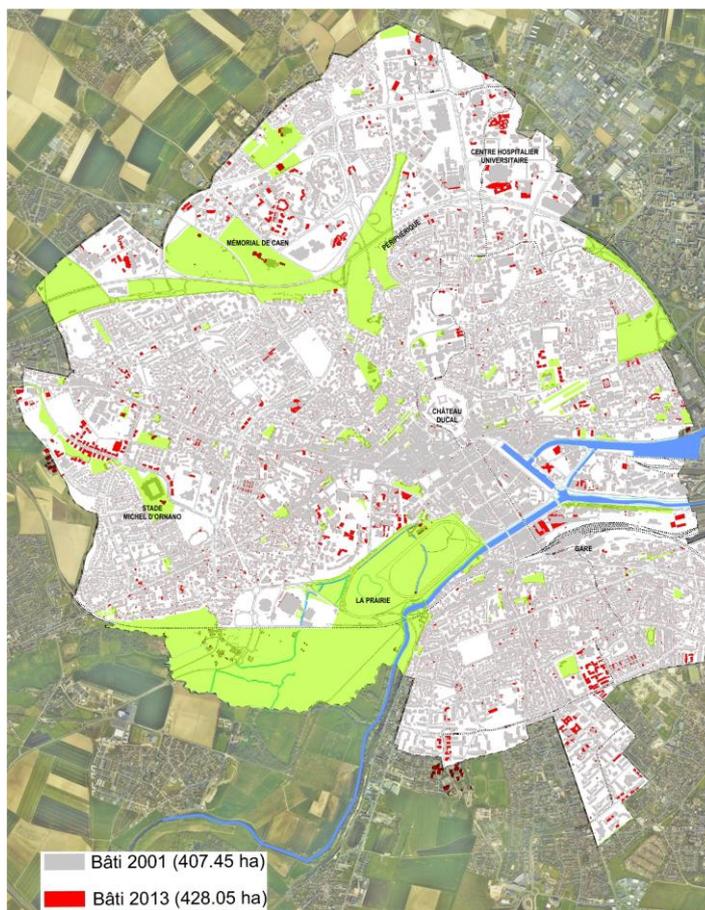
Le POS révisé en 2013 et les PAZ qui organisaient la règle d'urbanisme sur le territoire de Caen ont permis la réalisation d'opérations de construction qui peuvent être visualisées par une comparaison de l'état cadastral en 2001 et en 2013.



Cette carte montre que depuis 13 ans les opérations de construction qui concernent une vingtaine d'hectares ont été réalisées, en majorité, par voie de densification dans le tissu urbain constitué ou par voie de renouvellement urbain comme la ZAC Caude Decaen, la ZAC Gardin ou encore la ZAC de la Folie Couvrechef, les Rives de l'Orne...

Seules les opérations dans le cadre de la ZAC de Beaulieu ont été réalisées sur des terrains encore naturels.

La trame verte définie dans le POS de 2000 et les PAZ a permis de préserver les grands espaces naturels de la commune de toute construction et d'organiser la coulée verte dans la ZAC de Beaulieu.

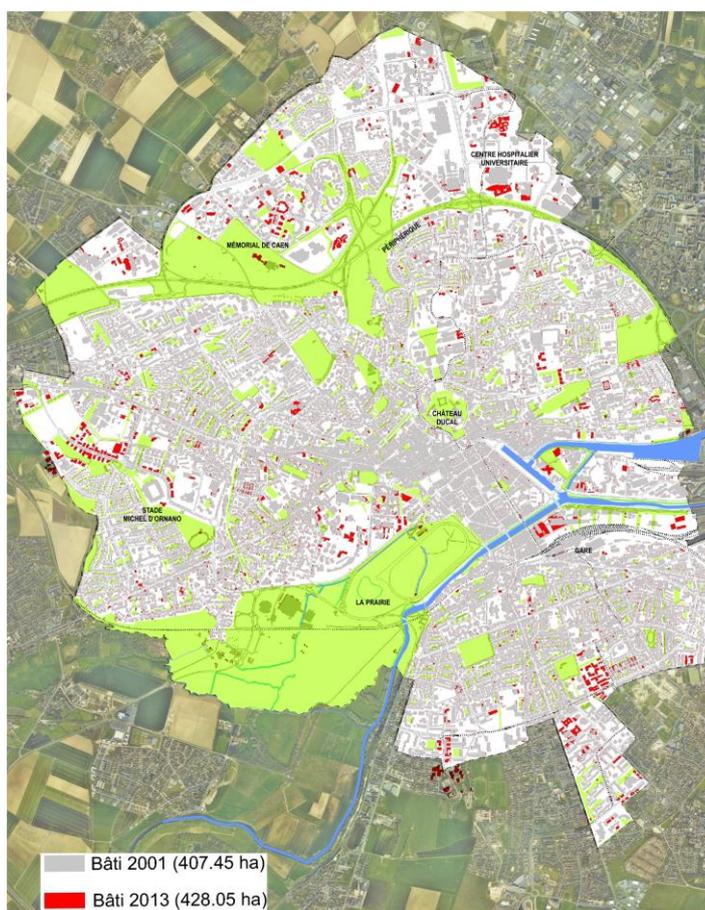


Les dispositions du PLU, non seulement perpétuent la protection des grands espaces naturels de la ville, mais renforce la préservation des espaces non bâtis dans la ville tels que le jardin des plantes, les cimetières dormants, l'esplanade du château, l'Orne et ses berges en les classant en zone naturelle.

Le développement urbain de la ville ne peut se faire que par le comblement de dents creuses ou par renouvellement urbain.

Seule l'urbanisation prévue dans le cadre de la seconde phase de la ZAC Beaulieu se fera en termes d'extension urbaine sur des terrains non bâtis, ainsi que cela est prévu depuis l'approbation du PAZ en 1994.

En outre, l'intensification urbaine en ville, est maîtrisée dans le PLU par la préservation des cœurs d'îlot verts, des espaces verts résidentiels et les espaces verts garantis qui couvrent 136 hectares



4 UNE EXPRESSION REGLEMENTAIRE RENOUVELEE

Le contenu réglementaire des POS et celui des PLU sont différents tant dans les pièces les composant que dans le contenu de chacune d'elles.

Le PLU comporte deux documents nouveaux :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document 2 du PLU ;
- les orientations d'aménagement et de programmation, document 3 du PLU.

4.1 La complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation, opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol en termes de compatibilité, viennent compléter le règlement.

Cette possibilité offerte dans le PLU permet d'organiser la règle d'urbanisme dans une nouvelle optique.

Dans le PLU de Caen, cette possibilité a été mise en œuvre pour les secteurs de projet classés en zone UP (à l'exclusion du secteur UPau).

Ainsi, les orientations d'aménagement définissent le parti d'aménagement retenu sur le secteur considéré et le règlement de la zone fixe un cadre, notamment concernant les dispositions techniques (voirie, assainissement, stationnement, ...) et morphologiques.

Les projets sur ces secteurs devront être conçus en compatibilité avec les orientations d'aménagement et en conformité avec le règlement.

4.2 L'introduction de nouveaux dispositifs

Les outils réglementaires pouvant être mis en œuvre dans les PLU, sont plus nombreux que ceux prévus pour les POS, afin de mieux répondre aux nouveaux objectifs qui sont assignés aux PLU (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

Dans le PLU de Caen, ont été mis en œuvre des dispositifs n'existant pas dans le POS et notamment :

- le périmètre de mixité réglementée dans l'habitat, en application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme ;
- les linéaires de rez-de-chaussée actifs, fondés sur l'article L.123-1-5,7 bis du code de l'urbanisme ;
- la palette des divers outils de préservation des espaces verts urbains interstitiels : les jardins familiaux (article L.123-1-5,9°), les cœurs d'îlot verts et les espaces verts résidentiels permettant de maintenir les espaces nécessaires pour garantir une continuité écologique dans la ville (article R.123-11,i), les espaces verts garantis préservés au titre de l'article L.123-1-5,7°.

4.3 La réécriture du règlement sur la forme

Outre l'évolution réglementaire liée à l'intégration dans le PLU des PAZ, document d'urbanisme des ZAC, et à la création de la zone UP, l'expression du règlement des zones a évolué par :

- une recherche d'harmonisation des règles et de clarification de leur expression par la rédaction de nombreuses définitions et règles communes à toutes les zones, regroupées au titre 1 du règlement ;
- une recomposition des articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2), alors que dans le POS l'article 1 liste les occupations et utilisations des sols autorisées et l'article 2 celles qui sont interdites ;

Cette recomposition, imposée par l'application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, a pour effet d'autoriser implicitement toute occupation et utilisation du sol qui est ni interdite, ni soumise à des conditions particulières. Il s'agit d'une lecture « en creux » qui est parfois difficile à appréhender ;

- Une reconsidération, tout en conservant une continuité, du contenu des règles morphologiques des zones urbaines afin de les adapter aux objectifs de clarification et de précision poursuivis ;
- Une prise en compte plus fine de la qualité architecturale des constructions nouvelles et la préservation des caractéristiques patrimoniales des constructions existantes, par un renforcement de l'article 11 du règlement des zones ;
- Un remaniement des dispositions relatives au stationnement (article 12) pour prendre en compte les actions prévues dans le projet de Plan de déplacements urbains en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération de Caen la Mer ;
- l'ajout de l'article 15 pour introduire des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales ;
- l'ajout de l'article 16 afin d'intégrer des dispositions en matière de communications électroniques.

5 UN ASPECT QUANTITATIF

L'aspect quantitatif de l'évolution du zonage entre le PLU et le POS, n'est pas très pertinent sur le fond, pour trois raisons :

- L'intégration des 370 hectares régis par des PAZ, rend toute comparaison difficile ;
- La création de la zone nouvelle UP, qui représente 290 hectares, concerne des espaces classés dans différents types de zones dans le POS ou issus des ZAC ;
- La consistance réglementaire des zones, sous un même sigle, a varié entre le POS et le PLU.

Toutefois, pour éclairer les évolutions, les tableaux ci-après récapitulent les superficies des différentes zones prévues dans les PAZ, le POS et le PLU.

Superficie en ha	POS	PAZ	Total POS/PAZ	PLU
Zones urbaines ou à urbaniser (NA dans le POS)	1 889	296	2 185	2 075
Zone naturelle	313	74	387	497
Superficie du territoire	2 202	370	2 572	2 572

5.1 Les superficies des zones des PAZ

ZAC	Vocation	Superficie	
ZAC de la Porte de Nacre			
Secteur A	Mixte	6	11
Secteur B	Activités hôtelières	1	
Secteur C	Logements	0,5	
Secteur D	Espaces verts	0,5	
hors ilots	Voirie - Espace public	3	
ZAC Claude Monet			
Ilots ZA	Mixte	4	6
hors ilots	Voirie - Espace public	2	
ZAC Claude Decaen			
Secteur ZA	Jardin public	2	14
Secteur ZB	Equipements et services médicaux	2	
Secteur ZC	Mixte	8	
hors ilots	Voirie - Espace public	2	
ZAC Beaulieu			
Secteur ZA	Mixte	42	80
Secteur ZC	Activités artisanales et industrielles	5	
Secteur ZD	Espaces verts - Equipements	18	
Secteur ZV	Voirie	15	
ZAC Gardin	Mixte		6
ZAC Folie Cuvrechef			
Secteur UA	Mixte	6	252
Secteur 1UA	Mixte	25	
Secteur 1UB	Grands collectifs	11	
Secteur 2UB	Habitat collectif	3	
Secteur 3UB	Mixte	7	
Secteur 4UB	Equipements (caserne des pompiers)	8	
Secteur 5UB	Activités tertiaires	15	
Secteur 6UB	Mixte	18	
Secteur 1UC	Habitat individuel, petits collectifs	44	
Secteur 2UC	Habitat individuel existant (hameaux)	18	
Secteur UE	Secteur artisanal avec habitation	3	
Secteur UL	Parcs urbains et établissements muséographique, commémoratifs hôtelier et de restauration.	54	
Secteur UV	Voirie	40	
Total ZAC			

5.2 Les superficies des zones dans le POS

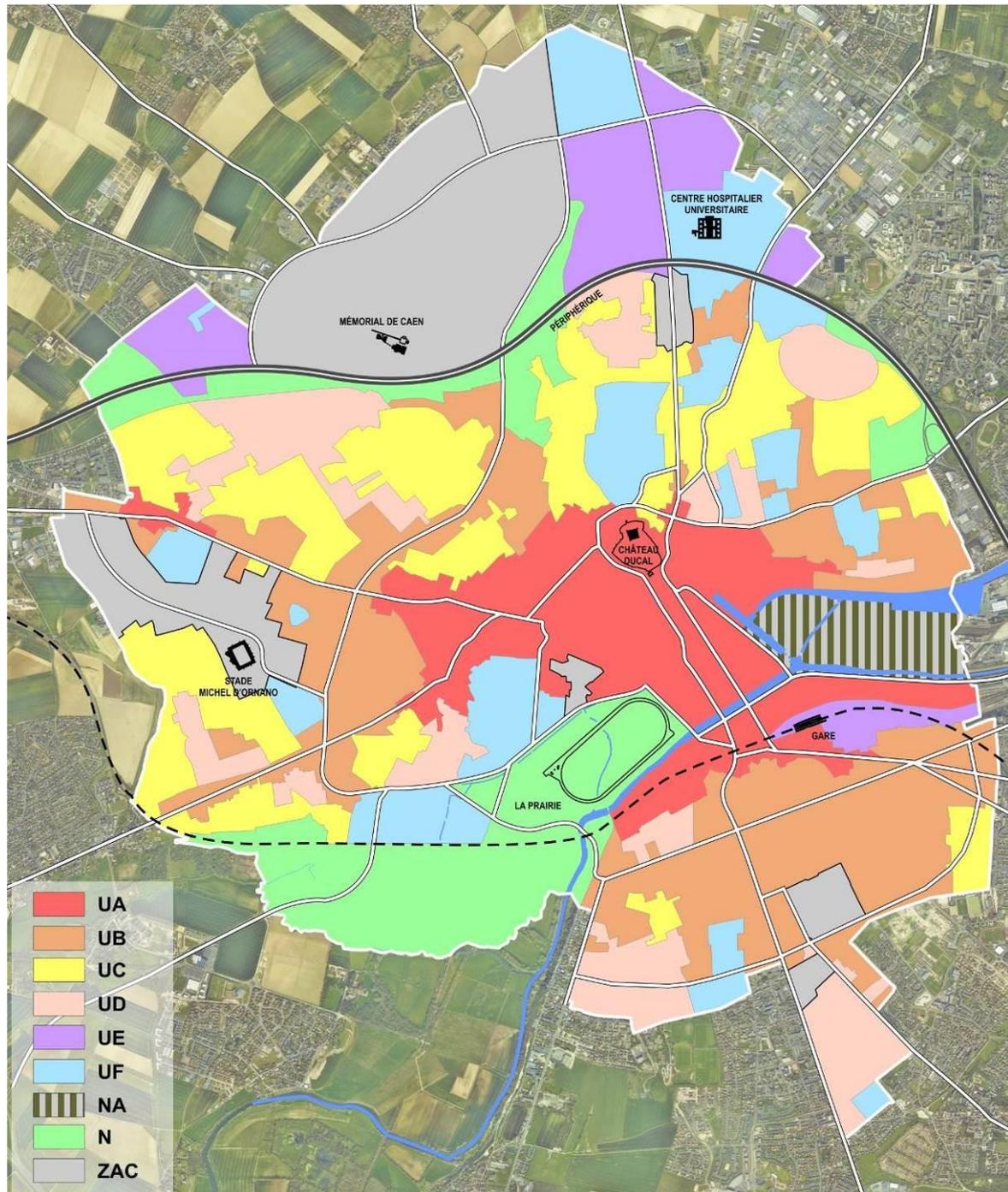
CAEN POS (avril 2012)			
Zones	Vocations	Superficies (ha)	
UA	Zone principalement affectée à l'habitat et aux activités commerciales		
UAa	<i>îlots constitués d'immeubles avec cours du centre ancien</i>	107	319
UAb	<i>maisons de ville du centre ancien</i>	89	
UAc	<i>îlots de la reconstruction</i>	98	
UAd	<i>correspond aux deux 1ers îlots opérationnels du futur quartier des Rives de l'Orme</i>	5	
UAe	<i>îlots du projet de renouvellement urbain du secteur des Rives de l'Orme</i>	20	
UB	Zone de transition, à caractère principalement résidentiel	344	
UBa	<i>secteur de préservation des caractéristiques urbaines</i>	8	
UBb	<i>secteur de développement de pôles de vie de quartier</i>	28	
UBc	<i>secteur de développement de pôles de vie de quartier</i>	21	
UBd	<i>abords des boulevards de la rive gauche destinés à accueillir des opérations mixtes</i>	52	
UBe	<i>lotissement artisanal de la rue Eugène Boudin,</i>	2	
UBf	<i>secteur à caractère résidentiel accompagnés de commerces/ équipement / services</i>	12	
UBg	<i>secteur principalement affecté à la réalisation d'immeubles d'habitation de 5 niveaux</i>	1	
UBh	<i>correspond à la zone d'activités Fresnel</i>	3	
UBi	<i>secteur destiné à accueillir un programme mixte</i>	3	
UBj	<i>secteur de renouvellement urbain destiné à l'accueil d'un programme mixte</i>	3	
UBk	<i>destiné à accueillir un projet d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentaires.</i>	1	
UC	Zone à caractère résidentiel réservée à l'habitat individuel	307	373
UCa	<i>secteur de préservation des caractéristiques urbaines du quartier Saint-Paul</i>	13	
UCb	<i>secteur de préservation des caractéristiques urbaines de certains quartiers pavillonnaires</i>	53	
UD	Zone principalement affectée à l'habitat collectif et aux activités commerciales	224	242
UDa	<i>secteur de recomposition urbaine</i>	18	
UE	Zone dédiée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales	70	152
UEa	<i>secteur destiné à l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat</i>	33	
UEb	<i>secteur destiné à accueillir les installations et équipements liés à l'activité ferroviaire</i>	18	
UEc	<i>secteur destiné à l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat</i>	31	
UF	Zone de grands équipements d'intérêt supra-communal	203	258
UFa	<i>secteur de préservation des caractéristiques urbaines</i>	54	
UFb	<i>secteur destiné à l'implantation de structures d'accueil pour les personnes défavorisées</i>	1	
NA	Zone destinée à l'extension du centre-ville	33	67
NAa	<i>secteur d'urbanisation future sous forme de ZAC</i>	7	
NAb	<i>secteur où les extensions sont autorisées sous conditions particulières</i>	16	
NAc	<i>secteur de renouvellement urbain</i>	11	
ND	Zone naturelle protégée	90	313
NDa	<i>secteur ayant pour vocation d'assurer le maintien en l'état naturel des lieux</i>	204	
NDa1	<i>secteur réservé au terrain de camping et de caravaning</i>	2	
NDb	<i>secteur réservé aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'hippodrome</i>	2	
NDc	<i>secteur affecté aux activités de loisir de plein air.</i>	4	
NDe	<i>secteur réservé aux équipements funéraires</i>	11	
	Espaces boisés classés	43	
	Espaces verts protégés	20	

5.3 Les superficies des zones dans le PLU

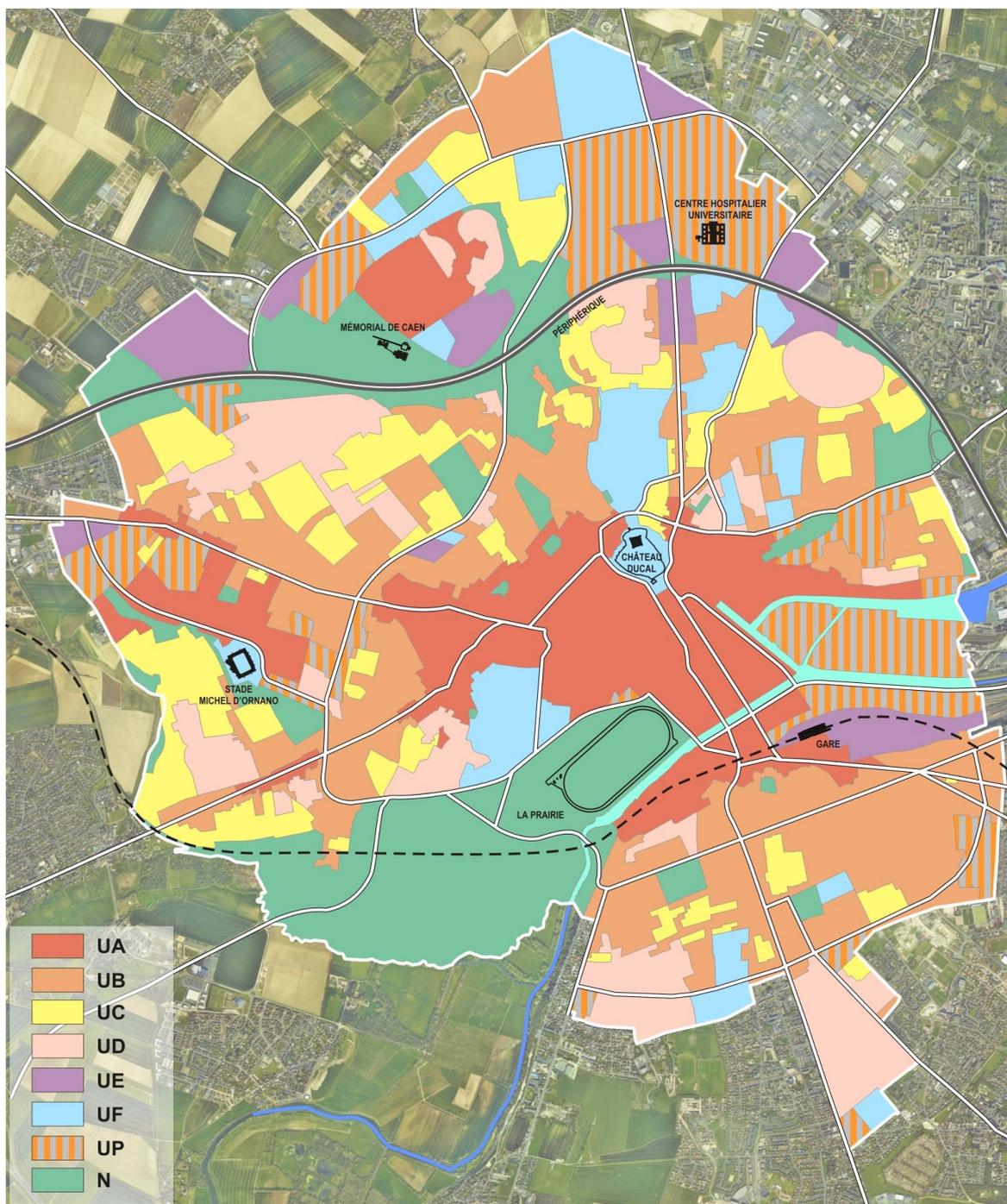
Zones	Description et vocation	Superficies (ha)	
UA	Centre ville et espaces centraux		
UA	Centre ville ancien	125	368
UAa	sites de renouvellement		
UAab	sous-secteur de Beaulieu	37	
UAab1	sous-secteur de Beaulieu (Est)	6	
UAaf	sous-secteur de la Folie Couvrechef	33	
UAag	sous-secteur Gardin	7	
UAar	sous-secteur 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)	55	
UAd	anciens hameaux : Vaucelles, la Maladrerie et Venoux	17	
UB	Zone périphérique	451	562
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	166	274
UCh	ensembles pavillonnaires homogènes et identitaires	108	
UD	Zone des grands ensembles	236	255
UDa	Secteur de renouvellement urbain	19	
UE	Zone d'activités	64	123
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 Cote de Nacre, à vocation mixte	9	
UF	Zone d'équipements	94	203
UFe	secteur université et lycées	109	
UP	Zone de projet	224	290
UPr		0.5	
UPau	sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme	66	
N	Zone à dominante naturelle	356	497
Nc	secteur des cimetières	33	
Ne	secteur d'équipements en lien avec les espaces naturels	45	
NeI	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		50
	Espaces verts résidentiels		12
	Jardins familiaux		8
	Espaces verts garantis		64

5.4 Présentation synthétique de l'évolution spatiale du zonage

Le zonage du POS



Le zonage du PLU



La superficie de la zone UA a augmenté dans le PLU par l'apport des espaces de centralité issus des ZAC. Il en est de même pour les zones UB et UD avec l'intégration des quartiers de la Folie Couvrechef.

La réduction de la zone UC est liée à l'objectif d'identifier les secteurs ayant une morphologie typique des quartiers pavillonnaires pour adapter la règle à cette morphologie. Les espaces classés en UC au POS n'ayant pas cette dominante pavillonnaire ont généralement été classés en zone UB au PLU.

La diminution des surfaces des zones UE et UF est liée à la création de la zone UP, notamment sur le plateau nord.

E ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) « *évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette partie du rapport de présentation vise à vérifier le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville de Caen, qui contient les orientations générales, notamment d'urbanisme et d'aménagement, et constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, définit cinq orientations principales qui visent à :

- renouveler le modèle de développement urbain ;
- faire du logement un levier d'attractivité ;
- faire de Caen un moteur du développement métropolitain ;
- développer une mobilité durable ;
- affirmer l'exigence environnementale.

Les orientations développées dans le projet de la commune ont des effets notables et prévisibles, directs et indirects et à plus ou moins long terme, sur l'environnement qu'il convient d'évaluer au regard de la situation actuelle, des tendances issues de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la portée des orientations sans toutefois prétendre à l'exhaustivité.

L'analyse des effets du PLU sur l'environnement s'appuie sur deux parties principales :

- une présentation des choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU détaillant les dispositions spécifiques que comporte le PLU permettant une mise en valeur et une préservation de l'environnement et s'inscrivant plus largement dans une politique de développement durable ;
- une présentation de l'analyse des effets du projet sur l'environnement détaillant les effets notables et prévisibles des orientations du plan sur l'environnement.

Les effets du PLU sur l'environnement sont étudiés selon sept grandes thématiques environnementales issues de l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- la qualité de l'air, les facteurs énergétiques et climatiques ;
- le paysage ;
- la faune, la flore et la biodiversité ;
- le patrimoine architectural et urbain ;
- la qualité de l'eau et la ressource en eau ;
- la gestion des déchets, les nuisances et les pollutions ;
- les risques naturels et technologiques.

1.1 Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement

1.1.1 Un urbanisme de projet pour la mise en œuvre d'un véritable développement urbain durable

Le PLU de la Ville de Caen s'articule autour d'un principe général d'urbanisme de projet pour la mise en œuvre d'un véritable développement urbain durable. Cette volonté s'exprime par l'anticipation, dès la phase de planification urbaine, d'un aménagement opérationnel maîtrisé du territoire dans l'objectif de :

- valoriser les potentiels urbains insuffisamment exploités afin de permettre un renouvellement de la ville sur elle-même, tout en tenant compte de ses spécificités, de ses contraintes et en préservant la qualité du cadre de vie ;
- faciliter des réalisations ambitieuses sur des secteurs prioritaires s'inscrivant dans les prescriptions du Grenelle de l'environnement avec la mise en œuvre de quartiers à hautes valeurs environnementales et sociales.

Cette volonté vient structurer le PLU et se traduit notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par les orientations suivantes :

- renforcer les fonctions de centralité ;
- recomposer les entrées de ville et les rives des grands axes de pénétration dans la ville ;
- aménager des emprises stratégiques pour permettre l'accroissement de la construction neuve ;
- faire mieux cohabiter les maisons de ville et les immeubles d'habitation pour une utilisation économe et durable de l'espace.

Cette articulation entre planification et aménagement a également guidé la traduction réglementaire du PADD dans les différentes pièces du PLU, dans l'objectif de mettre réellement le projet au cœur de l'urbanisme, afin de produire des grands principes réglementaires lisibles qui s'inscrivent dans une réelle cohérence d'ensemble. Ces grands principes visent notamment à :

- Faire évoluer l'habitat individuel des quartiers pavillonnaires pour répondre aux besoins des familles : le PLU classe le tissu pavillonnaire de la ville en zone UC. Les dispositions réglementaires qui lui sont liées visent à permettre une évolution horizontale des constructions (extension possible en épaisseur et possibilité d'implantation en limites séparatives latérales du terrain,...) tout en limitant leur hauteur à R+1 ou à R+Combles. Les possibilités d'évolution permises pour les constructions doivent toutefois s'inscrire dans un objectif de préservation de l'aération végétale des cœurs d'îlots qui participe à l'identité et la qualité paysagère du tissu pavillonnaire de la ville ;
- Permettre une évolution urbaine des espaces périphériques : le tissu urbain périphérique de la ville centre est classé en zone UB. Les dispositions réglementaires qui lui sont liées visent à faire évoluer le bâti dans les volumétries existantes (R+2) et à inciter, dans les secteurs UBa (le long des grands axes) à la transformation du bâti par une valorisation des droits à bâtir (hauteurs, volumes, implantations,...) tout en s'inscrivant dans le respect de la structure paysagère existante de ce tissu bâti ;
- Poursuivre le renouvellement urbain des grands ensembles : le PLU classe les grands ensembles de la ville en zone UD. Les dispositions réglementaires qui lui sont liées visent à améliorer l'habitat par des opérations de réhabilitation et d'amélioration des logements. Le PLU identifie également un secteur UDa au sein de la zone UD dont les dispositions réglementaires visent à créer des pôles de centralité en renforçant la diversité des fonctions et des formes urbaines du point de vue des morphologies du bâti, de la typologie de l'habitat, des usages,...

Afin de faciliter la production de quartiers à hautes valeurs environnementales et sociales et dans le but d'accompagner les initiatives publiques et privées en matière de production de logements tout en respectant l'identité paysagère et patrimoniale de la ville de Caen, le PLU délimite également un certain nombre de secteurs de projets adossés à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs de projets visent à :

- Développer des opérations d'aménagement sur des secteurs d'évolution du territoire communal : le PLU classe un certain nombre de secteurs de mutation en zone UP. Ces zones représentent une superficie globale de l'ordre de 290 ha. Les dispositions réglementaires qui leur sont liées visent à :
 - o organiser le renouveau de la ville sur elle-même dans des sites de mutation (presqu'île, Montalivet...);
 - o prévoir des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettent la transformation du tissu bâti existant (Rethel, boulevard Detolle, avenue Georges Clémenceau et avenue de Tourville, parc technologiques d'activités, Grâce de Dieu et Charité, Institut Camille Blaisot);
 - o organiser les extensions urbaines (achèvement du quartier Beaulieu, urbanisation le long du boulevard Pompidou et du boulevard du général Weygand);
 - o anticiper de futures conversions urbaines (centre pénitentiaire, maison d'arrêt).
- Soumettre certains secteurs d'évolution à un périmètre de gel selon la nature des projets et leur état d'avancement : ces secteurs de gel concernent notamment les sites du parc technologique d'activités, du centre pénitentiaire, de la maison d'arrêt et de la presqu'île. Ils visent à limiter la constructibilité des terrains concernés le temps de l'élaboration et de la maturation d'un projet d'aménagement cohérent pour le devenir de ces sites.

L'ensemble des dispositions réglementaires du PLU visent ainsi à faciliter le renouvellement de la ville sur elle-même par l'émergence de projets d'aménagement structurants de qualité qui s'inscrivent en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans l'objectif de concilier le développement urbain tout en préservant la qualité architecturale et urbaine de la ville.

1.1.2 Un projet qui affirme et valorise la place et le rôle de la nature en ville

Dans la continuité des actions déjà engagées dans ce domaine par la Ville de Caen (préservation du patrimoine vert, diminution de l'utilisation des désherbants chimiques pour la gestion des espaces verts publics,...), le PLU s'articule autour de l'affirmation de la place et du rôle de la nature en ville. Cette volonté s'exprime par la préservation des espaces végétalisés et des écosystèmes présents sur le territoire dans l'objectif de :

- préserver la nature en ville comme élément participant à la qualité du cadre de vie des caennais et comme facteur structurant du paysage urbain ;
- valoriser la nature en ville pour ses valeurs d'usage et son rôle dans l'attractivité du territoire : sport, loisirs, jeux, promenade,... ;
- renforcer la nature en ville en tant que support pour la biodiversité urbaine s'inscrivant dans les continuités écologiques de la Trame verte et bleue micro-régionale.

Cette volonté vient structurer le PLU et se traduit notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par les orientations suivantes :

- aménager des espaces, protéger des paysages, spécialiser les lieux naturels ;
- connecter les jalons de la trame verte urbaine pour favoriser la préservation de la biodiversité et la conservation d'espèces rares et protégées ;
- valoriser les grands paysages et consolider le réseau d'espaces naturels de proximité ;
- protéger l'Orne et ses rives en tant que corridor écologique permettant une continuité de l'habitat de la faune et de la flore.

L'affirmation de la place et du rôle de la nature en ville a également guidé la traduction réglementaire du PADD dans les différentes pièces du PLU et a notamment conduit à augmenter la superficie des espaces classés en zone naturelle.

Dans l'objectif d'affirmer la place et le rôle de la nature en ville, les principes réglementaires du PLU s'articulent notamment autour de :

- L'affirmation de la préservation des espaces à dominante végétale qui structurent le territoire communal par un classement en zone N. Les dispositions réglementaires liées à la zone N visent ainsi à préserver les grands parcs publics, les « cimetières dormants », les équipements publics implantés au sein d'espaces naturels, ainsi que les constructions isolées au sein d'un espace à dominante végétale ;
- La mobilisation de dispositifs de protection paysagère et écologique au titre de l'article L.123-1-5-7°, de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés) et de l'article R123-181,i (continuité écologique) dans l'objectif de :
 - o garantir les espaces de respiration et de paysage naturel en ville. Les espaces verts garantis se rapportent aux principaux parcs et jardins en ville : espaces paysagers en lien avec le château ducal, berges végétalisées des bords de l'Orne,... Ils représentent environ 64 ha sur la commune ;
 - o protéger les sites naturels inscrits : cimetière dormant Saint-Nicolas, jardin de la Préfecture,... Ils représentent une superficie d'environ 8 ha sur la commune ;
 - o valoriser les jardins familiaux et les espaces cultivés en ville : quartiers du Chemin-Vert, de la Guérinière, du Calvaire-Saint-Pierre, de Beaulieu,... Ils représentent une superficie d'environ 8 ha sur la commune ;
 - o préserver les espaces verts de proximité et les espaces communs des résidences d'habitat collectif : ensemble bâti de la rue Alfred de Musset, de la rue Auguste Lechesne,... Ils représentent une superficie d'environ 11 ha sur la commune ;
 - o protéger les espaces privés constitutifs de la trame verte, et notamment les cœurs d'îlots végétalisés et les espaces de respiration liés essentiellement au tissu pavillonnaire de la ville. Ils représentent environ 51 ha sur la commune.

Sur l'ensemble du territoire communal, ce sont ainsi plus de 630 ha qui se trouvent classés en zone naturelle ou qui bénéficient de dispositifs de protection paysagère et écologique. Par rapport aux anciens documents d'urbanisme en vigueur (POS et PAZ), cela représente une superficie supplémentaire d'une centaine d'hectares (cf. voir chapitre ci-avant du POS au PLU).

Type de protection	POS et PAZ (ha)	PLU (ha)
Zone naturelle (N) incluant les espaces verts des ZAC	387	497
Espaces Boisés Classés (EBC)	43	8
Arbres remarquables et remarqués	22	215
Espaces verts (« Espaces Verts Garantis » dans le PLU)	20	64
Cœurs d'îlots	0	51
Espaces verts résidentiels	0	12
Jardins familiaux	0	8
TOTAL	450	632

*PAZ : Plan d'Aménagement de Zone

*ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Par ailleurs, dans l'objectif de renforcer les continuités de la Trame verte et bleue et de protéger la biodiversité urbaine et les grandes continuités écologiques du territoire, les principes réglementaires du PLU s'articulent notamment autour de :

- La préservation de la ceinture verte au Nord du territoire, pénétrante depuis l'espace agricole au sein du tissu urbain et traversant la ville d'Est en Ouest : les dispositions réglementaires prévoit un classement en zone N des espaces naturels et paysagers liés à cette ceinture verte : cimetière paysager, Colline aux Oiseaux, abords du Mémorial, talus du périphérique,... ;
- La préservation de la ceinture verte et bleue au Sud du territoire, pénétrante depuis la Vallée de l'Orne et de l'Odon au sein du tissu urbain : les dispositions réglementaires prévoit un classement en zone N des espaces naturels, paysagers et aquatiques liés à cette ceinture verte et bleue : Prairie, hippodrome, berges de l'Orne,... Par ailleurs le PLU met en œuvre un classement spécifique en zone No pour les espaces liés au lit de l'Orne et au canal de Caen à la mer, afin d'affirmer et de valoriser la place de l'eau dans la ville ;
- La préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue : les dispositions réglementaires visent à préserver les continuités écologiques existantes et à renforcer le maillage vert au sein des opérations d'aménagement.

L'ensemble des dispositions réglementaires du PLU visent ainsi à préserver le patrimoine vert communal en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pour son rôle dans le bien-être des habitants, le charme et l'attractivité de la ville, dans l'objectif de renforcer le fonctionnement écologique du territoire et d'affirmer le « droit de cité » pour la nature (cf. guide sur l'environnement et le cadre de vie de la Ville de Caen).

1.1.3 Une mobilité urbaine durable

Le PLU entend affirmer la nécessité de renforcer la dynamique territoriale engagée par la Ville de Caen en faveur d'une mobilité urbaine durable. Cette volonté se traduit par la généralisation de nouveaux modèles urbains poursuivant l'objectif de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et l'utilisation des transports en commun.

Cette volonté vient structurer le PLU et se traduit notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par les orientations suivantes :

- renforcer les liens physiques et fonctionnels entre les différents quartiers (parcours piétons et cyclables, transports en commun, percées visuelles inter-quartiers,..) ;
- réunifier les deux rives de l'Orne pour faire du fleuve un axe de lien plutôt qu'une coupure ;
- créer un véritable chemin de promenade en bord de fleuve reliant la Prairie au centre-ville et poursuivre l'aménagement des quais pour en faire des lieux de vie ;
- penser les zones de développement et d'intensification de la ville en lien avec l'aménagement et le nouveau réseau de transport en commun ;
- renforcer l'intermodalité transports collectifs/modes doux aux entrées de ville et en ville ;
- multiplier les parcours piétons dans la ville pour relier en mode doux les quartiers entre eux et les équipements majeurs ;
- créer un véritable plateau piétonnier en centre-ville ;
- reprendre l'aménagement public de certains grands boulevards routiers au bénéfice de toutes les mobilités ainsi que du paysage urbain ;
- redéfinir les normes de stationnement associées aux nouvelles constructions notamment à proximité des transports en commun à haut niveau de service actuels et futurs.

Afin de renforcer la mobilité urbaine durable, les principes réglementaires du PLU s'articulent notamment autour d'un principe de densification plus forte des secteurs périphériques au niveau des abords des axes à forte circulation avec desserte par les transports en commun (Tramway, bus,...) : le PLU identifie au sein de la zone UB un secteur UBa destiné à favoriser l'intensification du tissu bâti existant. Les dispositions réglementaires qui lui sont liés visent à donner un caractère plus urbain aux axes structurants (fronts urbains structurés, épannelage des hauteurs,...) et à favoriser la mutation du tissu existant aux abords des principaux axes desservis par les transports en commun : tramway, bus,...

Ces dispositions du PLU visent ainsi à restructurer le tissu urbain en lien avec un objectif de mobilité durable et à rendre l'espace public mieux partagé, à faire en sorte que la circulation automobile soit davantage apaisée, et à favoriser la marche à pied, le vélo et les transports collectifs par rapport à la voiture individuelle, notamment dans les déplacements quotidiens des caennais.

1.1.4 Une préservation et une mise en valeur des spécificités paysagères

Le PLU s'articule autour de l'affirmation d'une réelle préservation et d'une mise en valeur des spécificités paysagères du territoire. Cette volonté s'exprime par l'inscription du projet dans le respect des composantes paysagères et patrimoniales du territoire dans l'objectif de :

- préserver les qualités du cadre de vie auxquelles sont attachés les caennais et qui participent à l'attractivité et à l'image de la ville ;
- valoriser les composantes paysagères qui fondent l'identité de la ville de Caen, à la fois naturelles (espaces naturels liées à la Prairie, Colline aux Oiseaux, parcs et jardins publics,...) et urbaines (centre-ville historique, architecture de la reconstruction, Mémorial,...) ;
- valoriser et protéger le patrimoine urbain en tant que témoin de l'histoire de la ville de Caen : Abbaye aux Hommes, Abbaye aux Dames, château ducal,...

Cette volonté vient structurer le PLU et se traduit notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par les orientations suivantes :

- valoriser le patrimoine existant ;
- promouvoir et protéger la qualité d'ensemble du patrimoine urbain et paysager du centre-ville ;
- reconnaître, sans figer, l'identité des quartiers témoins de l'histoire urbaine de la ville ;
- recomposer les entrées de ville ;
- encourager la création architecturale du XXI^{ème} siècle dans les nouveaux projets ;
- concevoir les nouveaux lieux de vie comme des quartiers exemplaires en matière d'architecture et d'environnement ;
- préserver les fenêtres visuelles sur les éléments emblématiques du paysage.

Dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur les spécificités paysagères du territoire, les principes réglementaires du PLU s'articulent notamment autour de la définition des orientations suivantes :

- Protéger le patrimoine du centre-ville : le PLU identifie une zone UA qui regroupe :
 - o les espaces bâtis constitutifs de la ville ancienne et des hameaux historiques : Venoux, la Maladrerie, Vaucelles ;
 - o le centre-ville reconstruit : axe château ducal – gare SNCF ;
 - o les espaces centraux récents porteurs d'une identité paysagère et facteurs de centralité par la structure du bâti ou l'offre en commerces et services de proximité.

Les dispositions réglementaires liées à la zone UA visent à :

- o pour la ville ancienne, définir des règles qui préservent les caractéristiques de la morphologie urbaine et du bâti ;
- o pour le bâti issu de la reconstruction, inciter à la recomposition et à la valorisation des cœurs d'îlots ;
- o pour les espaces centraux récents, les intégrer au patrimoine bâti de la ville et affirmer leur centralité.

Ces dispositions réglementaires ont été définies dans l'attente de l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le centre-ville élargi, démarche engagée par une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 2012.

- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des ensembles qui présentent une cohérence : le PLU identifie au sein de la zone UC un secteur UCh qui regroupe des ensembles homogènes et/ou identitaires. Les dispositions réglementaires qui leur sont liées visent à préserver les caractéristiques qui fondent l'homogénéité et l'identité propres de ces secteurs ;
- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage : les dispositions réglementaires du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation visent à maintenir la qualité des vues lointaines et des points de vue sur le grand paysage depuis les points hauts de la ville, vers l'Orne, vers les grands monuments, tel que le cône de vue institué de la mairie vers l'abbaye aux Hommes ;

- Valoriser les entrées de ville et l'identité urbaine de Caen par des constructions émergentes à hautes valeurs architecturales et environnementales ne rentrant pas en « concurrence » avec les principaux monuments emblématiques de la ville : les dispositions réglementaires du PLU prévoient de structurer l'identité architecturale et paysagère de la ville par la possibilité donnée d'implanter quelques bâtiments de grande hauteur dans certains secteurs stratégiques du territoire communal : Presqu'île, plateau Nord, Montalivet, Prairie, Beaulieu, Folie Couvrechef et Grâce de Dieu.

Les dispositions réglementaires du PLU visent ainsi à mettre le respect du paysage, du patrimoine et de l'identité urbaine de la ville au cœur du projet, en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation des qualités du cadre de vie des caennais.

1.1.5 Une mixité sociale et fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers

Le PLU s'articule autour d'un certain nombre de dispositions visant à mettre en œuvre une mixité sociale et fonctionnelle au sein des différents quartiers de la ville. Cette volonté s'exprime par le souci de mettre en œuvre au sein du territoire une meilleure cohésion sociale et une meilleure répartition des différentes fonctions nécessaires aux habitants en ville : logements, activités, commerces, équipements,... D'un point de vue environnemental, l'objectif est de valoriser les échelles de proximité afin de réduire les mobilités contraintes, et de favoriser la pratique du vélo ou de la marche à pied dans les déplacements quotidiens.

Cette volonté vient structurer le PLU et se traduit notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par les orientations suivantes :

- développer la part de logements en locatif social en centre-ville ;
- recomposer les entrées de ville et urbaniser les rives des grands axes de pénétration dans la ville incluant des fonctions mixtes de logement et d'activités ;
- ne plus penser en terme de zones mono-dédiées mais en terme de mixité de l'espace ;
- aménager en incluant des fonctions mixtes de logement et d'activités ;
- poursuivre le rapprochement des services et des citoyens ;
- répartir les équipements structurants sur l'ensemble du territoire de la ville pour faire émerger de véritables « centres d'attractivité » au-delà du seul centre-ville ;
- accompagner la volonté de renouveau démographique de la ville pour y retrouver la diversité des fonctions : logements, commerces, activités,... ;
- faire en sorte que les équipements soient plus proches et plus accessibles.

Dans l'objectif de valoriser les échelles de proximité par la mise en œuvre d'une mixité sociale et fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers, les principes réglementaires du PLU s'articulent notamment autour de :

- La mise en œuvre d'une mixité dans l'habitat : les dispositions réglementaires du PLU prévoient la délimitation de secteurs de mixité réglementée, au sein des secteurs de la ville à vocation d'habitat, correspondant globalement aux zones UA et UB, qui ont un taux actuel de logements sociaux inférieur à 33% et qui ne sont pas situés en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette mixité est également organisée au sein des orientations d'aménagement et de programmation couvrant la zone UP, destinée à accueillir les futurs projets. Cette disposition vise une meilleure répartition des logements sociaux dans la ville ;

- La recherche d'une mixité fonctionnelle des espaces urbains : le PLU prévoit au sein des zones UA, UB et UD de mettre en œuvre un principe de diversité fonctionnelle de la ville, avec l'imbrication de logements, d'activités économiques et de commerces. Cette disposition vise à créer des lieux de vie et d'animation dans l'ensemble des quartiers de la ville ;
- Le développement de pôles de centralité avec une offre en commerces et services de proximité à destination des habitants : le PLU prévoit l'identification d'une zone UA regroupant le centre-ville et les espaces centraux. Les dispositions réglementaires qui lui sont liées visent à favoriser le développement des commerces et des services de proximité à destination des habitants ;
- La préservation et le renforcement des linéaires de rez-de-chaussée actifs identifiés dans la ville : le long de certaines voies identifiées au sein du territoire communal, les dispositions réglementaires du PLU interdisent, dans les constructions existantes, le changement de destination d'un local d'activités économiques en rez-de-chaussée vers de l'habitat et à imposer, pour les constructions neuves, des rez-de-chaussée ayant une autre destination que l'habitat.

Les dispositions réglementaires du PLU visent ainsi à mettre la cohésion sociale et l'accès facilité pour tous aux différents services au cœur du projet, en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans l'objectif de renforcer le lien social entre les habitants, de faire en sorte que la ville soit accessible à tous, et de favoriser les modes de déplacements doux dans les parcours que font les habitants au quotidien.

1.2 Les effets notables et prévisibles du projet sur l'environnement

L'objectif est d'analyser les différentes incidences prévisibles du plan sur l'environnement. Il convient d'identifier et d'évaluer les effets potentiels des choix globaux du PLU sur l'environnement liés aux orientations stratégiques définies dans le PADD, mais également aux effets potentiels des orientations opérationnelles du PLU définies dans les dispositions réglementaires : les orientations d'aménagement et de programmation (document 3 du PLU), le zonage et le règlement (document 4 du PLU).

L'analyse est réalisée au regard des éléments de connaissance disponibles sur le territoire en restant toutefois dans le champ d'une évaluation qualitative et non quantitative. Elle s'attache à évaluer la nature et l'importance des effets prévisibles et notables du plan sur l'environnement.

Certaines orientations se traduiront par la mise en œuvre d'un certain nombre d'opérations d'aménagements. L'évaluation de l'impact environnemental de ces projets se fera toutefois dans le cadre des procédures d'étude d'impact propres à ces projets. La présente évaluation des effets du PLU se limite à une évaluation des orientations du plan, et non des projets potentiels en résultant qui ne sont pas encore définis.

L'évaluation des effets sur l'environnement s'attache à analyser les effets directs et indirects, temporaires et permanents, réversibles et irréversibles du PLU de la Ville de Caen sur l'environnement, selon les grandes thématiques environnementales développées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

1.2.1 La qualité de l'air, les facteurs énergétiques et climatiques

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations suivantes en lien avec les cinq chapitres développés dans le PADD :

- mettre en œuvre une politique active de construction par la production de 8 800 logements à l'horizon 2020 ;
- concevoir les nouveaux lieux de vie comme des quartiers exemplaires, en matière d'architecture et d'environnement ;
- renforcer l'activité économique et commerciale et renouveler l'offre foncière à destination des entreprises ;
- développer l'attractivité touristique et la dimension événementielle ;
- faire de Caen une ville ouverte sur le monde par une bonne desserte ferroviaire, portuaire et aéroportuaire ;
- renforcer les liens physiques et fonctionnels entre les différents quartiers (parcours piétons et cyclables, transports en commun, percées visuelles inter-quartiers,..) ;
- créer un véritable chemin de promenade en bord de fleuve reliant la Prairie au centre-ville et poursuivre l'aménagement des quais pour en faire des lieux de vie ;
- penser les zones de développement et de densification de la ville en lien avec l'aménagement et le nouveau réseau de transports en commun ;
- renforcer l'intermodalité transports collectifs/modes doux aux entrées de ville et en ville ;
- multiplier les parcours piétons dans la ville pour relier en mode doux les quartiers entre eux et les équipements majeurs ;
- créer un véritable plateau piétonnier en centre-ville ;
- reprendre l'aménagement public de certains grands boulevards routiers au bénéfice de toutes les mobilités ainsi que du paysage urbain ;
- valoriser le patrimoine existant ;
- redéfinir les normes de stationnement associées aux nouvelles constructions notamment à proximité des transports en commun à haut niveau de service actuels et futurs ;
- favoriser l'usage des voitures décarbonnées et écologiques ;
- encourager l'utilisation des énergies renouvelables et la maîtrise des dépenses énergétiques ;
- valoriser au maximum le potentiel énergétique des déchets ménagers et des déchets industriels valorisables ;
- promouvoir la création d'un réseau de chaleur dans les futurs quartiers ;
- promouvoir les techniques de construction des bâtiments qui privilégient la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique de la qualité de l'air, des facteurs énergétiques et climatiques.

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Exemplarité environnementale des constructions et optimisation des potentiels énergétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU sont susceptibles d'encourager le développement des systèmes de production énergétique renouvelable à l'échelle locale (solaire, réseaux de chaleur, matériaux faible carbone,...) et visent une maîtrise des consommations énergétiques et une limitation des émissions de gaz à effet de serre dans les nouvelles constructions. <p>Développement des transports en commun, des circulations douces et des voitures décarbonnées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU sont susceptibles de limiter l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens des habitants par la mise en œuvre d'une politique de transport incitative en matière de déplacements à pied, à vélo ou en transport collectif. 	<p>Renforcement de l'attractivité de la commune et augmentation du nombre d'habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU qui visent à accueillir de nouveaux habitants et à développer l'attractivité économique et touristique du territoire sont susceptibles d'entraîner une augmentation des trafics routiers induits, et donc des consommations en énergie fossile, ainsi que des consommations énergétiques nécessaires pour les besoins en énergie des logements et des entreprises. 	<p>Maîtrise des déplacements automobiles à l'échelle locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit la mise en œuvre de règles de stationnement plus contraignantes dans un «périmètre d'attractivité des transports en commun » afin de favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. - Le PLU intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des secteurs de projet. Celles-ci définissent les modalités d'organisation des déplacements, notamment dans l'objectif de favoriser les modes de circulation douce (cheminements piétons). <p>Dispositifs de production d'énergie renouvelable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du projet de PLU encouragent l'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils s'inscrivent dans leur environnement paysager. <p>Travaux de rénovation énergétique des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU prévoient, pour les constructions existantes, que ne soit pas pris en compte l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm en cas d'isolation par l'extérieur, dans les calculs de recul et de retrait, et pour le calcul de l'emprise au sol.

1.2.2 Le paysage

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant le chapitre relatif au renouvellement du modèle de développement urbain :

- promouvoir et protéger la qualité d'ensemble du patrimoine urbain et paysager du centre-ville ;
- reconnaître, sans figer, l'identité des quartiers témoins de l'histoire urbaine de la ville ;
- développer une production urbaine exemplaire dans sa conception globale et dans sa conception de détail ;
- poursuivre l'aménagement des quais pour en faire des lieux de vie : traitement de l'espace, mobilier urbain, promenades paysagères,... ;
- recomposer les entrées de ville ;
- encourager la création architecturale du XXI^{ème} siècle dans les nouveaux projets ;
- concevoir les nouveaux lieux de vie comme des quartiers exemplaires en matière d'architecture et d'environnement ;
- préserver les fenêtres visuelles sur les éléments emblématiques du paysage.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique du paysage :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Fonder les projets urbains sur une qualité architecturale et paysagère:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à développer une production urbaine exemplaire et à concevoir les nouveaux espaces urbains comme des quartiers à hautes valeurs architecturales sont susceptibles de valoriser la qualité du paysage et du cadre de vie. <p>Préservation et mise en valeur des composantes paysagères, architecturales et urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à conforter la diversité architecturale des différents quartiers, à renforcer la qualité des entrées de ville, à préserver la qualité d'ensemble du paysage du centre-ville et à mettre en valeur les ambiances paysagères par une préservation des vues sur le grand paysage sont susceptibles de valoriser la qualité du paysage et du cadre de vie. <p>Préserver et faire découvrir les éléments identitaires du paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à préserver les éléments emblématiques du paysage et à poursuivre l'aménagement des quais sont susceptibles de valoriser la qualité du paysage et du cadre de vie. 	<p>Intensification du bâti et renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU peuvent conduire à une altération potentielle de la qualité des paysages urbains en fonction de la qualité architecturale et paysagère des espaces de renouvellement, de l'intégration des nouveaux espaces urbains dans une typologie architecturale et paysagère existante,... 	<p>Préservation de la qualité des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU imposent que la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur soient adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. <p>Une réalisation des projets urbains fondée sur des préoccupations paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU intègrent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des secteurs de projet du territoire communal. Elles tendent à définir un parti d'aménagement qualitatif et à valoriser des espaces aujourd'hui sous utilisés. Elles fondent par ailleurs la composition urbaine et les modalités d'aménagement de ces secteurs sur des critères paysagers forts : identité paysagère par des constructions émergentes, préservation des vues remarquables, végétalisation des espaces libres, aménagements d'espaces publics et paysagers qualitatifs,...

1.2.3 La faune, la flore et la biodiversité

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant les chapitres relatifs au renouvellement du modèle de développement urbain et à l'affirmation de l'exigence environnementale :

- mettre en œuvre une politique active de construction par la production de 8 800 logements à l'horizon 2020 ;
- aménager des espaces, protéger des paysages, spécialiser les lieux naturels ;
- connecter les jalons de la trame verte urbaine pour favoriser la préservation de la biodiversité et la conservation d'espèces rares et protégées ;
- développer une production urbaine exemplaire dans sa conception globale et dans sa conception de détail ;
- concevoir les nouveaux lieux de vie comme des quartiers exemplaires en matière d'architecture et d'environnement ;
- valoriser les grands paysages et consolider le réseau d'espaces naturels de proximité ;
- protéger l'Orne et ses rives en tant que corridor écologique permettant une continuité de l'habitat de la faune et de la flore.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique de la faune, la flore et la biodiversité :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Préservation des espaces naturels de la commune et des continuités écologiques de la Trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à préserver la biodiversité et à s'inscrire dans un objectif de conservation des espèces rares et menacées, à protéger l'Orne et ses rives et à consolider le réseau d'espaces naturels de proximité, sont susceptibles de préserver et de renforcer le fonctionnement écologique du territoire. <p>Fonder les projets urbains sur le respect de l'environnement et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du projet de PLU visant à rechercher une qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux secteurs urbains sont susceptibles de laisser une large place à la nature en ville et de créer des habitats favorables pour la faune et la flore locale. 	<p>Intensification urbaine et renouvellement de la ville sur elle-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à densifier le tissu urbain existant peuvent conduire à une disparition de friches plus ou moins urbaines par un accroissement de l'imperméabilisation des sols. 	<p>Préserver l'identité végétale de la ville et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU impose que les espaces libres en zone urbaine fassent l'objet d'un traitement paysager afin de participer au renforcement de la biodiversité. Il prévoit également l'obligation de réaliser un traitement paysager des espaces libres, avec un pourcentage de 15% à 50% aménagés en espaces verts en fonction des différentes zones. Par ailleurs, les dispositions du PLU prévoient que les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. - Le PLU prévoit que la conception des clôtures puisse permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...). <p>Une inscription dans les principes de respect de l'écologie urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU prévoient, au sein de la zone urbaine, des dispositifs de protection paysagère et écologique qui visent à préserver les espaces paysagers porteurs d'une biodiversité urbaine : cœurs d'îlots, espaces verts communs espaces verts garantis, jardins familiaux, espaces verts plantés,...

		<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU encouragent les porteurs de projets à ne pas utiliser de plantes invasives et à privilégier l'utilisation de plantes locales (listes fournies en titre 1 du règlement). - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fondent les modalités d'aménagement des secteurs de renouvellement urbain sur la place accordée à la nature en ville: espaces végétalisés, mails plantés,...
--	--	---

En outre, il est utile d'analyser les effets du projet sur les sites Natura 2000, même s'ils ne se situent pas sur le territoire de la commune et tels qu'ils sont présentés dans le chapitre C 1.3 de la partie 1-1 du rapport de présentation.

Compte tenu de la nature et de la situation géographique et de la nature de ces sites NATURA 2000, seul le site de l'estuaire de l'Orne suppose un examen plus attentif dans la mesure où l'Orne et le canal traversent la ville de Caen en amont de l'estuaire.

Les dispositions du projet de PLU inscrivent le cours de l'Orne et ses abords dans une trame verte et bleue qui traverse la ville du Sud-ouest au Nord-ouest avec :

- une zone naturelle dans son parcours le long de la prairie,
- des espaces verts garantis le long des zones urbanisées : quai de Juillet, quai de l'amiral Hamelin, cours Montalivet.

A l'Est du Bassin Saint Pierre, le secteur dit de la « presqu'île », délimité au nord par le canal de Caen à la Mer et au sud par l'Orne, constitue un secteur de projet qui a été classé en zone UP.

Il s'agit d'un site déjà urbanisé qui a eu vocation à accueillir des activités économiques, notamment celles liées à l'activité portuaire. Certaines activités y sont encore implantées aujourd'hui.

Ce secteur est décomposé en deux espaces au plan de zonage du PLU :

- le secteur Ouest, classé en zone UP, est accompagné par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- le secteur Est, le plus important en superficie est, pour sa part, classé en secteur UPau (cf chapitre C 2.7).

Un périmètre dit de gel a été institué sur ce secteur dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble (v. chapitre C 3.7) :

Les dispositions du projet de PLU visent ainsi, sur la plus grande partie de la presqu'île, à geler la constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet urbain, dont le contenu n'est pas encore connu aujourd'hui. Ces dispositions ne peuvent, en l'état actuel, produire « des effets notables » sur le site NATURA 2000 de l'estuaire de l'Orne, la situation actuelle de l'urbanisation étant gelée. Les effets de la mutation urbaine projetée sur ce site seront susceptibles d'être évalués lorsque le projet urbain sera défini, et que les dispositions du PLU seront remaniées pour permettre la mise en œuvre de ce futur projet.

1.2.4 Le patrimoine architectural et urbain

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant le chapitre relatif au renouvellement du modèle de développement urbain :

- valoriser le patrimoine existant ;
- reconnaître sans figer l'identité des quartiers témoins de l'histoire urbaine.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique du patrimoine architectural et urbain :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Renouvellement urbain et évolutions qualitatives du tissu urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à permettre de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préservant l'identité des quartiers sont susceptibles d'améliorer la qualité urbaine de la ville et de mettre en valeur les éléments relevant du patrimoine architectural et urbain. <p>Préservation et mise en valeur du patrimoine urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à préserver les éléments témoins de l'histoire architecturale de la ville sont susceptibles de préserver le patrimoine architectural et urbain. 	<p>Préservation du patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à préserver le patrimoine architectural et urbain de la ville sont susceptibles de limiter l'utilisation de dispositifs techniques liés au développement des énergies renouvelables et de restreindre les possibilités de mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique dans les constructions existantes. 	<p>Préservation de l'identité architecturale et patrimoniale de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit que les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises,...) doivent être conservés et restaurés. - Le PLU prévoit que dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction. - Le PLU impose que la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des nouvelles constructions tiennent compte des caractéristiques morphologiques du tissu bâti dans lequel elles s'insèrent. - Dans le PLU sont identifiés des secteurs UCh et UBh, rassemblent des petites unités urbaines, des ensembles, dont la composition présente une cohérence et souvent une harmonie architecturale. Ces ensembles font l'objet de dispositions réglementaires particulières regroupées en annexe du règlement (document 4-3-b)

1.2.5 La qualité de l'eau et la ressource en eau

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant les chapitres relatifs au renouvellement du modèle de développement urbain, à la production de logements comme levier d'attractivité, à faire de Caen un moteur du développement métropolitain et à l'affirmation de l'exigence environnementale :

- concevoir les nouveaux lieux de vie comme des quartiers exemplaires, en matière d'architecture et d'environnement ;
- mettre en œuvre une politique active de construction par la production de 8 800 logements à l'horizon 2020 ;
- accompagner le renouvellement de l'offre foncière pour les entreprises ;
- identifier les jalons de la trame verte urbaine pour favoriser la préservation de la biodiversité ;
- valoriser les grands paysages et consolider le réseau d'espaces naturels de proximité ;
- protéger l'Orne et ses rives ;
- intégrer dans les stratégies d'aménagement et d'usage des sols des objectifs stricts d'économies d'eau (récupération, filtrage, végétalisation) ;
- intégrer dans les stratégies d'aménagement et d'usage des sols des objectifs stricts de limitation des risques de pollutions accidentelles ou chroniques des eaux souterraines (traitement des eaux de ruissellement) ;
- développer la politique de réutilisation/filtration des eaux pluviales à la parcelle pour généraliser le non rejet des pluies dans le réseau public ;
- autour de la ville, soutenir une agriculture (notamment maraîchère) compatible avec la préservation de l'environnement.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique de la qualité de l'eau et de la ressource en eau :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Exemplarité environnementale des constructions, économies d'eau et gestion alternative des eaux pluviales :</p> <p>- Les dispositions du PLU visant à développer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et à afficher des objectifs stricts d'économies d'eau sont susceptibles de préserver la ressource en eau et de maîtriser les eaux de ruissellement. Par ailleurs, ces dispositions sont susceptibles d'éviter la surcharge des réseaux et les déverses accidentelles d'eaux pluviales non traitées dans le milieu récepteur.</p>	<p>Densification urbaine et renouvellement de la ville sur elle-même :</p> <p>- Les dispositions du PLU visant à intensifier le tissu urbain existant sont susceptibles de provoquer une réduction des possibilités d'infiltration des eaux pluviales, une modification du régime d'écoulement des eaux superficielles par une augmentation du ruissellement et d'entraîner des pollutions des eaux superficielles et souterraines et une augmentation des matières en suspension dans les eaux de ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Gestion optimale de l'eau en milieu urbain :</p> <p>- Les dispositions réglementaires du PLU imposent que soient recherchées des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement ainsi que leur pollution et que soit privilégiée l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, le PLU rappelle que le rejet vers le réseau public des eaux pluviales est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.</p>

<p>Préservation des espaces naturels et des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les dispositions du PLU visant à préserver les espaces naturels du territoire, les berges de l'Orne et à valoriser les grands paysages sont susceptibles de préserver la ressource en eau et de maîtriser les eaux de ruissellement. Les structures végétales jouent en effet un rôle important dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain.		<p>Limitation de l'imperméabilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le PLU prévoit que les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à la gestion de l'eau pluviale. <p>Préservation des berges :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le PLU impose que toute nouvelle construction soit implantée avec un recul minimum de 10 mètres à compter des berges le long de l'Orne et de l'Odon, et par rapport aux limites du canal de Caen à la mer.
--	--	--

1.2.6 La gestion des déchets, les nuisances et les pollutions

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant les chapitres relatifs au renouvellement du modèle de développement urbain, au développement d'une mobilité durable et à l'affirmation de l'exigence environnementale :

- recomposer les entrées de ville et urbaniser les rives des grands axes de pénétration dans la ville incluant des fonctions mixtes de logement et d'activités ;
- penser les zones de développement de densification en lien avec l'aménagement et le nouveau réseau de transports en commun ;
- renforcer l'intermodalité transports collectifs/modes doux aux entrées de ville et en ville ;
- multiplier les parcours piétons dans la ville pour relier en mode doux les quartiers entre eux et les équipements majeurs ;
- créer un véritable plateau piétonnier en centre-ville ;
- reprendre l'aménagement public de certains grands boulevards routiers au bénéfice de toutes les mobilités ainsi que du paysage urbain ;
- redéfinir les normes de stationnement associées aux nouvelles constructions notamment à proximité des transports en commun à haut niveau de service actuels et futurs ;
- systématiser l'objectif de réduction sonore dans les interventions d'aménagement de voies publiques identifiées comme génératrices de nuisances sonores ;
- veiller à l'installation de locaux dédiés au tri des déchets dans tous les nouveaux projets urbains ;
- encourager le développement de composteurs en milieu urbain.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique de la gestion des déchets, des nuisances et des pollutions :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Amélioration de la qualité des entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à améliorer la qualité des entrées de ville sont susceptibles de maîtriser le trafic automobile dans ces secteurs suite aux réaménagements envisagés de l'espace public et d'entraîner en conséquence une diminution des nuisances sonores à l'échelle locale. 	<p>Intensification urbaine et augmentation du nombre d'habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU qui visent à accueillir de nouveaux habitants et à développer l'attractivité économique et touristique du territoire sont susceptibles d'entraîner une hausse de la production de déchets ménagers sur la commune avec l'augmentation du nombre d'habitants et d'entreprises. 	<p>Amélioration de la collecte des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU prévoient que soit réalisé, pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective, un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction, selon les normes du règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur. - Les dispositions du PLU encouragent la réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs, notamment lors de toute opération de construction.

<p>Développement des transports en commun et des circulations douces :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les dispositions du PLU en faveur de la maîtrise de l'usage de la voiture individuelle pour les habitants sont susceptibles d'entraîner une diminution des nuisances sonores liées au trafic routier à l'échelle locale par un rééquilibrage des modes de déplacements en faveur des modes de circulation douce et des transports en commun. <p>Lutte contre les nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les dispositions du PLU visant à inscrire l'objectif de réduction sonore dans les interventions d'aménagement de voies publiques identifiées comme génératrices de nuisances sonores sont susceptibles d'entraîner une diminution des nuisances sonores liées au trafic routier à l'échelle locale. <p>Tri sélectif et gestion des déchets:</p> <ul style="list-style-type: none">- Les dispositions du PLU visant à favoriser l'installation de locaux dédiés au tri des déchets dans les opérations d'aménagement et à encourager le développement des composteurs sont susceptibles d'améliorer la gestion des déchets.	<p>Renforcement de l'attractivité de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les dispositions du PLU visant à renforcer l'attractivité de la commune par une confortation des pôles commerciaux sont susceptibles de générer des flux de véhicules supplémentaires par rapport à ceux existants et une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier induit.	<p>Lutte contre les nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient dans le secteur de renouvellement urbain Nord-Côte de Nacre la réalisation d'un espace paysager visant à répondre à un objectif de limitation des nuisances sonores engendrées par le périphérique. - Les dispositions du règlement de la zone N, inscrite aux abords du périphérique, visent expressément la possibilité de réaliser des ouvrages nécessaires à la lutte contre les nuisances sonores engendrées par cet axe.
---	---	---

1.2.7 Les risques naturels et technologiques

Les dispositions du projet de PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations développées dans le PADD concernant le chapitre relatif à l'affirmation de l'excellence environnementale :

- renforcer l'activité économique et commerciale et renouveler l'offre foncière à destination des entreprises ;
- prendre en compte les risques d'inondations et les risques liés aux anciennes carrières dans les règles d'urbanisme et la définition des zones et des conditions de constructibilité ;
- évaluer le risque tempête et prévoir des dispositifs spécifiques à l'échelle de la commune ;
- être attentif au risque de pollutions électromagnétiques dans les choix d'implantation des constructions ;
- prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers côtiers.

Sont détaillés dans le tableau ci-après les effets notables et prévisibles, positifs ou négatifs, du PLU sur l'environnement en lien avec la thématique des risques naturels et technologiques :

Effets positifs	Effets négatifs	Commentaires
<p>Prendre en compte et prévenir les risques naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à prendre en compte et à prévenir les risques naturels et technologiques dans les opérations de construction et d'aménagement sont susceptibles d'améliorer la protection des biens et des personnes dans les secteurs de renouvellement urbain par rapport à la situation existante. 	<p>Renforcement de l'attractivité de la commune par l'accueil de nouvelles entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du PLU visant à renforcer l'attractivité de la commune sont susceptibles d'avoir un effet négatif sur les risques technologiques si elles concourent à accueillir des activités à risques. 	<p>Prévenir les risques technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires du PLU soumettent à conditions particulières l'implantation et l'évolution des installations classées pour la protection de l'environnement. - Elles soumettent à conditions spéciales les projets, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à l'établissement « dépôts de pétrole côtier » (DPC) situé sur la commune de Mondeville. <p>Prévenir les risques d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage délimite les zones identifiées comme étant susceptibles d'être soumises à des risques d'inondation. - Le règlement du PLU rappelle l'obligation de respecter les dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Orne, qui figure dans les annexes du plan. <p>Prévenir les risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage délimite les zones qui correspondent aux secteurs dont le sous-sol peut être affecté par la présence, présumée ou avérée, d'anciennes carrières. - Dans ces secteurs, le PLU interdit l'infiltration des eaux pluviales et recommande de prendre connaissance des modalités d'admissibilités du projet et des limites de surcharges à respecter. - Le PLU attire l'attention des constructeurs sur le risque sismique.

F LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLU POUR L'HABITAT

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein (...) du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11 du code de l'urbanisme, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision».

L'article R.123-2,5° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation de la construction de logement.

Pour établir ce bilan, il est nécessaire de disposer données relatives aux permis de construire ou d'aménager délivrés à compter du jour où la révision du PLU sera exécutoire et sur trois années.

Il convient de disposer des données suivantes :

- Nombre d'autorisations délivrées concernant la réalisation de nouveaux logements :
 - construction nouvelle
 - changement de destination
- Pour chaque autorisation :
 - nombre de logements créés ;
 - taux de répartition entre logements privés ou sociaux (nature des logements sociaux : PLS – PLAI...)
- Localisation géographique des autorisations :
 - zone du PLU
 - dans le périmètre ou non d'une ZAC
 - dans ou hors des périmètres de mixité réglementée de l'habitat avec une différenciation des opérations supérieures ou inférieures à 30 logements ou/et 2000 m² de surface de plancher ;
 - dans ou hors des îlots de mixité de l'habitat prévus par les orientations d'aménagement
- Refus d'autorisation d'opérations de logements
 - causes du refus d'autorisation
- Abandons de projets d'opérations de logements et causes

Ces données recueillies sur une durée de trois ans doivent permettre à l'issue de leur analyse, de révéler dans quelle mesure :

- les dispositions du PLU permettent d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés en matière de production de logements, tout au moins au stade de la délivrance d'autorisation ;
- les périmètres de mixité réglementée de l'habitat ainsi que les îlots de mixité prévus dans les orientations d'aménagement ont une efficacité pour atteindre le taux de 33% de logements sociaux.