



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAEN

MODIFICATION N°7

Notice de présentation

2022

I – le contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Caen a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 16 décembre 2013. Depuis, il a fait l'objet de six procédures de modification dont la dernière a été approuvée le 29 septembre 2022 et de trois procédures de révision allégées dont les deux dernières ont été approuvées le 27 janvier 2022.

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

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

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

Le présent projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Caen vise à intégrer des adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement de la presqu'île (ZAC nouveau bassin) et du secteur de la Côte de Nacre, en particulier le projet d'aménagement de la place des totems.

II – La procédure de modification :

- Le dossier de projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour information, avant le début de l'enquête publique afin qu'elles puissent émettre un avis formel sur le projet.
- Une enquête publique sera diligentée en 2023.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public, les avis joints au dossier et/ou le rapport du commissaire enquêteur.
- Enfin, le projet de modification est soumis à l'approbation par le conseil communautaire. Il sera exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

III – Le contenu du projet de modification n°7 du PLU :

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

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

Thématique abordée

Catégorie de la modification (au nombre de 3)

Numéro de la modification par catégorie

Détail de la modification

Impacts sur le PLU

➤ Texte explicatif et justifications de la modification proposée

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

I- Modifications par évolution d'une disposition écrite ou graphique							
n°	thème	zone PLU	référence de la modification	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	Plateau nord - Côte de Nacre EPOPEA park	UP et UE	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	Agrandir le périmètre de l'OAP « Plateau nord – Côte de Nacre » au nord afin de couvrir le site d'implantation de la maison des chercheurs et de la résidence étudiante.	Le périmètre de l'OAP « Plateau nord - Côte de Nacre » est très vaste puisqu'il se développe de part et d'autre de la rue Jacques Brel. Au nord, ce périmètre s'arrête au boulevard Maréchal Juin et Henri Becquerel.	Le périmètre de l'OAP est agrandi afin qu'il englobe la place des Totems et le secteur de projet de maison des chercheurs et de résidence étudiante.	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
1bis	Plateau nord – Côte de Nacre EPOPEA park	UP	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	Modifier les orientations de l'OAP « Plateau nord – Côte de Nacre » côte de Nacre	L'OAP prévoit des orientations à l'échelle du secteur (trame viaire, vocation des espaces, ilots de mixité sociale de l'habitat, hauteur des constructions) et des orientations à l'échelle de sous-secteurs (centre hospitalier, site d'activités commerciales, institut Camille Blaisot, ZA Mont-Coco...)	Les orientations de l'OAP en termes de maillage des voies de circulations, de destination des espaces, et d'organisation et de hauteur des constructions sont modifiées.	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur nommé « Plateau nord – Côte de Nacre » dans le PLU est un site à enjeux pour la communauté urbaine. Situé à l'entrée nord de l'agglomération Caennaise, de part et d'autre de la RD7, ce site regroupe sur un vaste lieu, des activités liées à la santé, à la formation, à la recherche et au développement mais aussi des activités économiques et commerciales.

Cependant, le site présente actuellement des qualités urbaines peu satisfaisantes et la communauté urbaine Caen la mer travaille depuis de nombreuses années sur la reconfiguration du plateau nord. Des travaux de réorganisation de la trame viaire ont déjà été réalisés (Carrefour de la côte de Nacre, tramway, bretelle Hamelin...), le CHU sera prochainement démoli et reconstruit et le centre commercial est amené à évoluer dans les années à venir.

La volonté des élus est de faire de cet espace un haut lieu de la recherche et de l'innovation en s'appuyant sur les équipements et entreprises existantes. C'est dans ce cadre qu'est né le projet « EPOPEA PARK » dont l'objectif est de conforter ce secteur comme espace d'envergure métropolitaine et pôle d'excellence.

En 2016, l'agence d'urbanisme Devillers et Associés réalise pour le compte de Caen la mer un projet de développement et d'aménagement stratégique à l'échelle du plateau Nord de Caen identifiant le carrefour Côte de Nacre comme une centralité sur le secteur. Fin 2020, Caen La mer missionne l'agence TGTFP afin de mener une étude urbaine sur le carrefour de la Côte de Nacre et la place des Totems afin d'en proposer un schéma d'orientations programmatiques et urbaines. A l'appui de ces différentes études et afin d'offrir un caractère plus urbain au carrefour, un espace vert résidentiel inscrit au PLU est adapté dans le cadre de la révision allégée N°2 approuvée le 27 janvier 2022 et le zonage sera modifié sur la partie sud du GANIL afin de permettre la réalisation d'un projet d'implantation d'une maison des chercheurs et d'une résidence étudiante.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Mont Coco a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 mai 2022. Le diagnostic a permis de mettre en évidence plusieurs paramètres clés sur lesquels une action est possible afin d'améliorer la qualité du site, de le rendre plus attractif, viable économiquement et pour en faire un véritable lieu de vie.

L'OAP « Plateau nord – Côte de Nacre », réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2013, ne prend pas en compte ces études et projets. Il convient donc d'élargir le périmètre de l'OAP par le nord afin de couvrir les secteurs de projets autour de la « place des totems » mais aussi ajuster et mettre à jour certaines orientations de l'OAP afin de proposer un cadre réglementaire adapté à ce secteur. Ainsi l'OAP modifiée prévoit notamment un parc central d'une dimension d'environ 4ha, mais aussi des continuités écologiques renforcées ou encore le développement des liaisons douces tel que le programme la ZAC.

Schéma des hauteurs des constructions

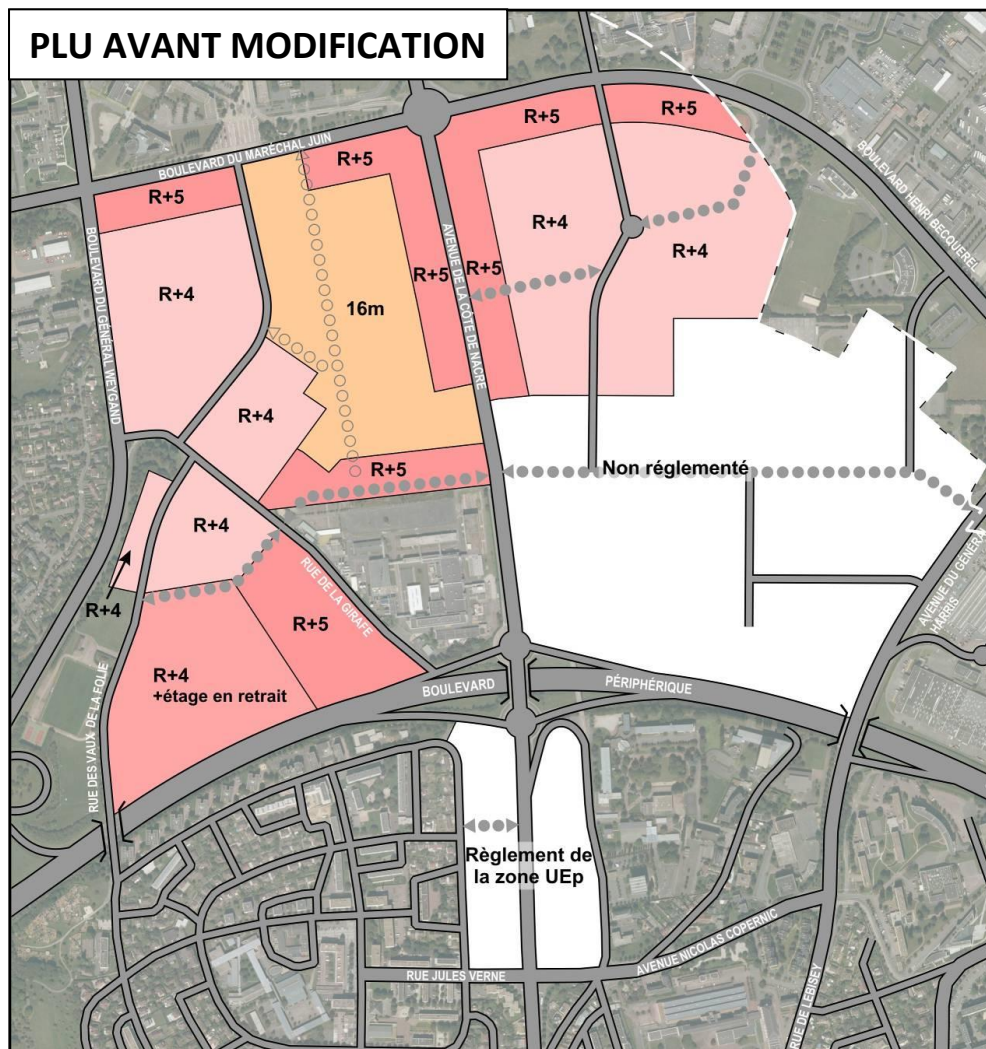
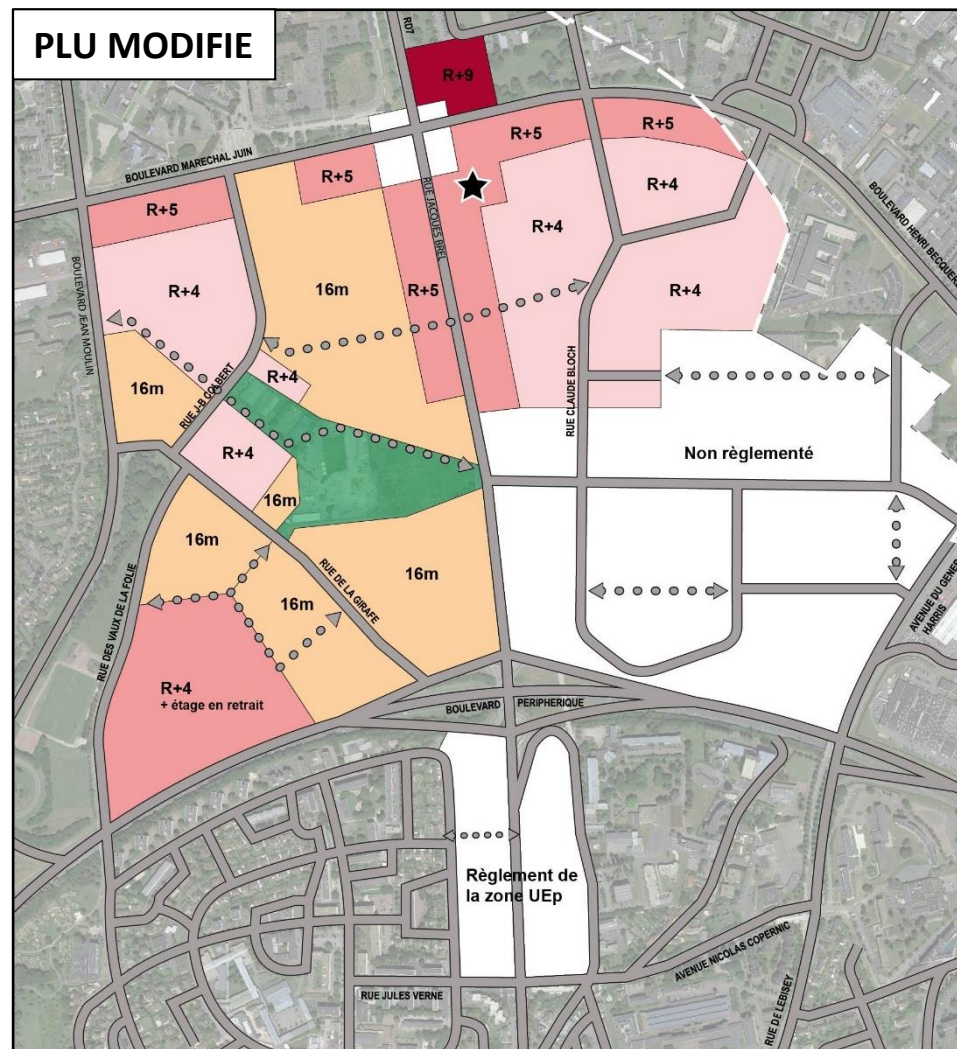


Schéma des hauteurs des constructions



PLU AVANT MODIFICATION

Destination dominante des espaces

- Activités et bureaux
- Équipement médical
- Activités commerciales
- Logement / Équipement
- Logement / Activités

Principes de composition

- Implantation des constructions structurant les axes
- Possibilité de construction de hauteur émergente
- Déconstruction/reconstruction du CHU
- Extension du centre commercial

Principes de liaisons et de desserte

- Trame viaire existante
- Voie à créer ou à conforter
- Accès routier
- Desserte interne
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Franchissement à créer
- Tramway

Principes d'aménagement

- Espace paysager
- Parking
- Place verte
- Limite communale

0 200m

PLU MODIFIÉ

Destination des espaces

- Activités et bureaux
- Équipement médical
- Activités Commerciales
- Logements / Equipement
- Logements / Activités

Principes de composition

- Implantation des constructions structurant les axes
- Possibilité de construction de hauteur émergente
- Extension du centre commercial
- Déconstruction/reconstruction du CHU

Principes de liaisons et de desserte

- Trame viaire existante
- Voie à créer ou à conforter
- Liaison douce à créer
- Tramway

Principes d'aménagement

- Espace paysager/ Continuité écologique
- Parc
- Place/Parvis
- Limite communale
- Parking

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

n°	thème	zone PLU	référence de la modification	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
2	Presqu'île	UPau	Règlement graphique Règlement écrit	Modification du zonage sur une partie de la Presqu'île pour permettre la réalisation du projet urbain (création d'un secteur UPp). Modification du règlement écrit du PLU en ajoutant une réglementation spécifique aux articles 4, 6, 7 et 8 du secteur UPp	Le site est en secteur UPau. La réglementation liée à ce secteur ne permet pas la réalisation du projet tel qu'envisagé par la collectivité. Article 4.2.2 – Zone UP - Eaux pluviales <i>Pas de réglementation spécifique en UPp car secteur inexistant</i> Article 4.3 – Zone UP- Collecte des déchets ménagers et assimilés <i>Pas de réglementation spécifique en UPp car secteur inexistant</i> Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Pas de réglementation spécifique en UPp car secteur inexistant</i> Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Pas de réglementation spécifique en UPp car secteur inexistant</i> Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <i>Pas de réglementation spécifique en UPp car secteur inexistant</i>	Création d'un secteur spécifique UPp (presqu'île) dont les dispositions permettront la réalisation des aménagements et des constructions <u>Dans le secteur UPp</u> Les modalités de gestion des eaux pluviales des projets situés dans une opération d'ensemble doivent se conformer au zonage d'assainissement de Caen La Mer. Toutefois, en cas de différence d'application entre les règles du zonage pluvial et celles de la police de l'eau, les prescriptions de cette dernière s'imposeront. Pour ces projets, le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble délivre une attestation de conformité du projet vis-à-vis de l'arrêté valant autorisation environnementale sur le Dossier Loi sur l'Eau. <u>Dans le secteur UPp</u> Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités et équipements, doit répondre aux règlements en vigueur (cf. annexes du PLU pièce n° 5, règlement de collecte de Caen La mer et règlement sanitaire départemental). <u>6.4 Dans le secteur UPp</u> Les constructions peuvent être implantées : soit à l'alignement* ou en recul* de 30 cm maximum dans le cadre de la mise en place de dispositifs de façades végétalisées soit en recul* de l'alignement. Dans ce cas, le recul* est d'un mètre minimum. <u>7.4 Dans le secteur UPp</u> Non réglementée <u>8.4 Dans le secteur UPp</u> Non réglementée	Règlement graphique Règlement écrit

La presqu'île constitue un territoire qui s'étend du centre-ville de Caen jusqu'à la mer. Bordé par l'Orne et le canal, cet espace a une identité particulière de par sa géographie et son paysage, son histoire et ses activités.

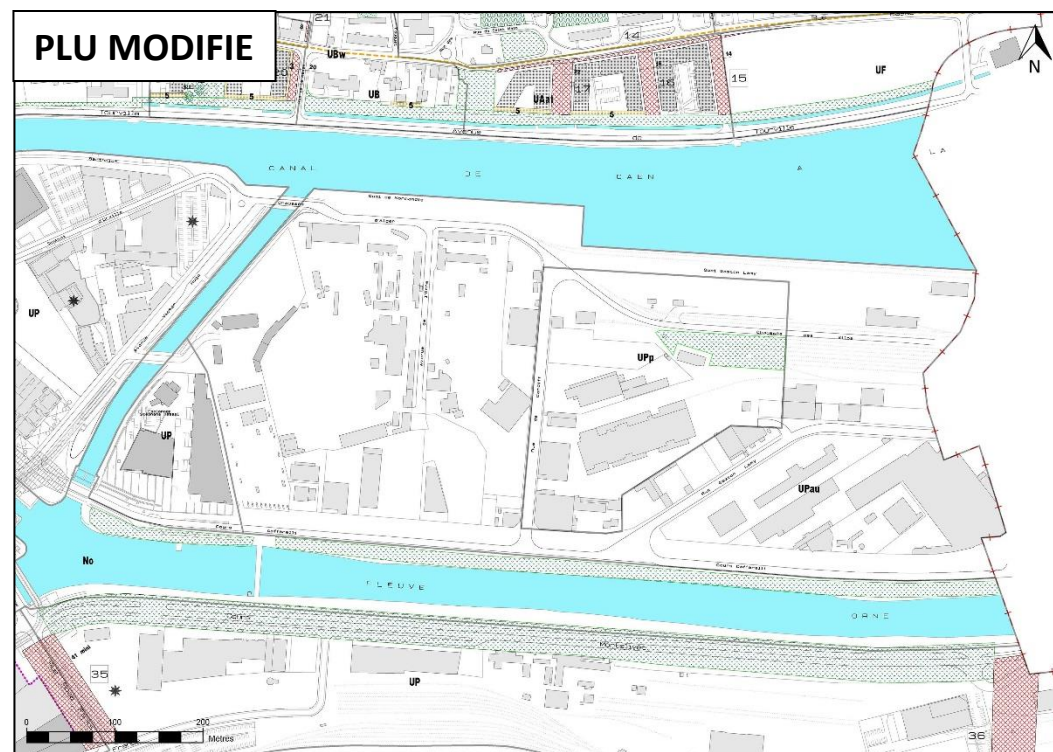
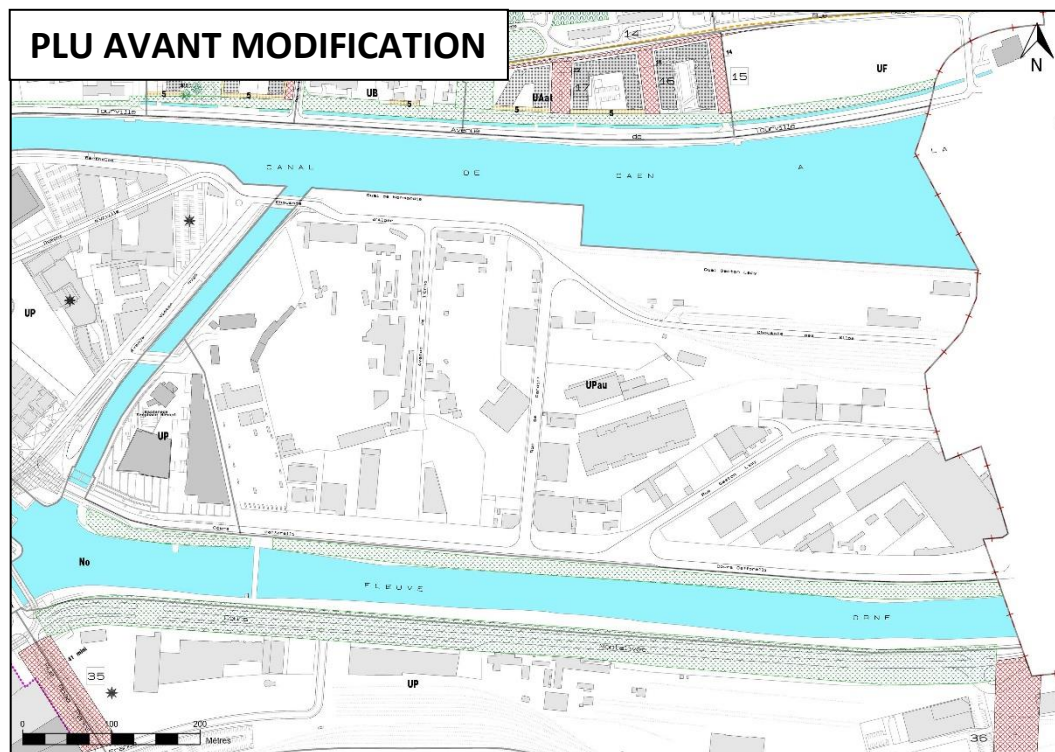
Le renouvellement urbain de ce site est un enjeu stratégique à l'échelle de la communauté urbaine. Cette reconquête s'est concrétisée par la validation en 2015 d'un plan guide « La Grande Mosaïque » qui définit les ambitions du projet sur l'ensemble de la presqu'île pour les 30 ans à venir. Trois secteurs de projet sont aujourd'hui identifiés sur Caen, Mondeville et Hérouville-Saint-Clair.

Le projet dans sa globalité fait l'objet d'un PIM (Projet d'Intérêt Majeur) réunissant la SPLA Caen presqu'île, l'Etat, la région, le Département, la communauté urbaine, la ville de Caen, la ville d'Hérouville-Saint-Clair, la ville de Mondeville et l'EPF Normandie. Les objectifs de ce PIM sont de garantir une coordination dans le temps, de favoriser l'opérationnalité du projet, de rationaliser les investissements publics et de favoriser la visibilité du projet.

Dans le cadre de cette reconquête urbaine, la ville de Caen a par délibération en date du 10 décembre 2018 créée la zone d'aménagement concerté (ZAC) du nouveau bassin.

Cette ZAC représente un espace d'environ 40 hectares sur près d'un kilomètre de long à moins de 5 minutes du port de Caen. Il y est projeté la réalisation d'environ 2500 logements mais également des espaces publics généreux (quais, parc...), des commerces et des activités de loisirs liés à la proximité de l'eau.

L'ensemble de la presqu'île de Caen est aujourd'hui classée en secteur UPau sur le PLU de la ville. Le secteur UPau correspond aux sites dont le renouvellement urbain est prévu à long terme. Les dispositions réglementaires applicables à ce secteur ne permettent pas de réaliser le projet d'aménagement de la presqu'île tel que prévu dans le projet de ZAC. C'est pourquoi, une partie du site, correspondant à la phase 1 du projet de ZAC passe en secteur UPp. Ce secteur créé dans le cadre de cette procédure de modification comprend des dispositions réglementaires qui permettront la réalisation du projet.



II- Modifications par introduction ou retrait d'une disposition							
n°	thème	zone PLU	référence de la modification	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	Presqu'île	UPau	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Créer une OAP sur l'ensemble de l'actuelle zone UPau afin d'en définir les grandes orientations d'aménagement.	Aucune OAP sur ce secteur de la presqu'île.	Le site d'implantation du projet fait l'objet d'une OAP qui définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.	3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin d'encadrer l'aménagement de la presqu'île, il est nécessaire de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci va venir fixer des orientations en terme d'organisation et de destination des espaces, de maillage des voies de circulations, et de hauteurs des constructions. L'OAP prévoit notamment les grandes orientations suivantes :

Préservation de l'environnement

- Valorisation de l'alignement d'arbre le long du cours Caffareli
- Création de cœurs d'ilots paysagés
- Création d'un parc arboré
- Création d'une liaison paysagère permettant une continuité écologique entre la grande pelouse et le parc
- Développement de voies douces favorisant les déplacements non motorisés (périphérique vélo, extension du tramway, passerelle...)

Mise en valeur du patrimoine historique et portuaire

- Préservation et valorisation de certains bâtiments
- Conservation des grues

Développement des mobilités

- Extension du tramway et matérialisation des arrêts
- Extension du périphérique vélo
- Création d'une passerelle pour liaison douce au-dessus du canal
- Création d'un franchissement par-dessus l'Orne

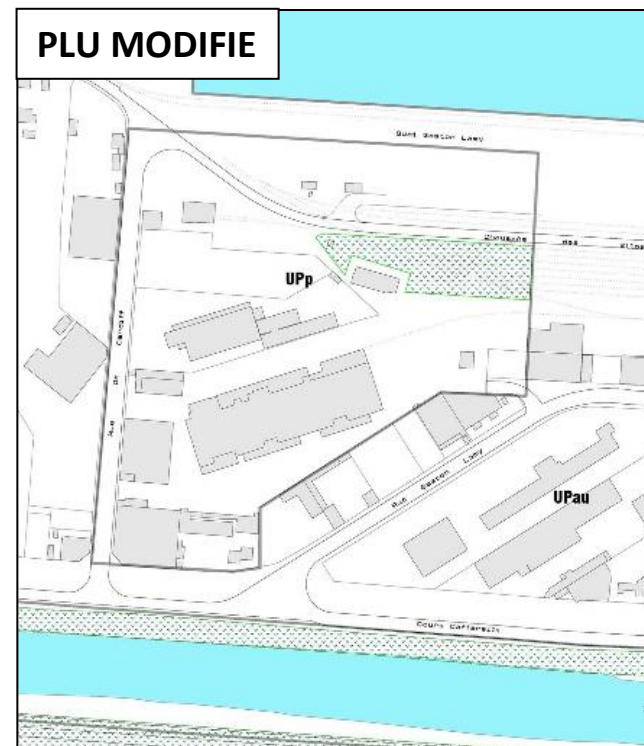
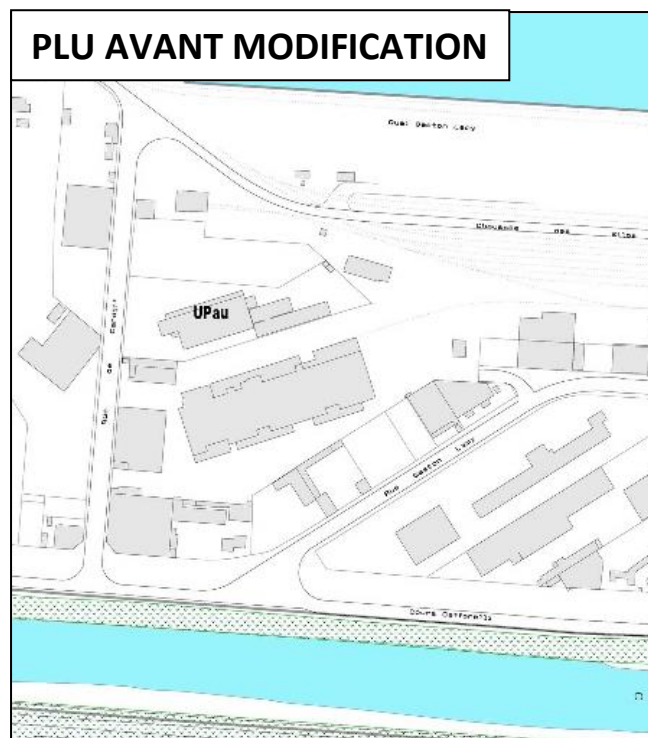


II- Modifications par introduction ou retrait d'une disposition							
n°	thème	zone PLU	référence de la modification	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
2	Presqu'île	UPau	Règlement graphique	Créer un espace vert garanti		Création d'un espace vert garanti au niveau du parc des rails	Règlement graphique

Un espace vert garanti de 4200m² est créé au niveau du parc des rails afin de garantir le maintien de la biodiversité et le caractère paysager de cet espace qui pourra également constituer un lieu de détente pour les futurs habitants du quartier.

La réglementation du PLU relative à la présence d'un espace vert garanti est la suivante :

« La dominante végétale et/ou la perméabilité existante des espaces verts garantis délimités au plan de zonage doivent être maintenues. Toutefois dans ces espaces peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu. »



Les superficies des zones dans le PLU

Zones	Description et vocation	Superficies (ha)	
UA	Centre ville et espaces centraux		
UA	Centre ville ancien	125	363
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)	50	
UAd	anciens hameaux : Vaucelles, la Maladrerie et Venoix	17	
UB	Zone périphérique	453	564
UBa	Abords des grands axes		
UBa3	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+3	35	
UBa4	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+4	34	
UBa5	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+5	6	
UBa6	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+6	8	
UBc	secteur Decaen	10	
UBh	ensembles bâtis homogènes et identitaires	18	
UC	Zone à dominante pavillonnaire	168	276
UCh	ensembles pavillonnaires homogènes et identitaires	108	
UD	Zone des grands ensembles	236	255
UDa	Secteur de renouvellement urbain	19	
UE	Zone d'activités	63	122
UEb	secteur Beaulieu	6	
UEc	Secteur d'activités commerciales	3	
UEf	secteur Folie Couvrechef	14	
UEfa	sous-secteur en entrée de ville, nord avenue de l'Amiral Mountbatten	4	
UEfb	sous-secteur en entrée de ville, sud avenue de l'Amiral Mountbatten	2	
UEi	secteur des grandes infrastructures ferroviaires	21	
UEp	secteur Côte de Nacre, à vocation mixte	9	
UF	Zone d'équipements	97	206
UFe	secteur université et lycées	109	
UP	Zone de projet	230	293
UPr	République	0,5	
UPf	Palais Fontette	0,7	
UPp	Presqu'île	6,7	
UPau	Sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme	55,3	
N	Zone à dominante naturelle	352	495
Nc	secteur des cimetières	33	
Ne	secteur d'équipements en lien avec les espaces naturels	47	
Nel	Secteur de loisirs	0.07	
Nh	secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	5	
No	secteur de l'Orne et du canal de Caen à la mer	35	
Np	secteur des parcs publics	22	
		2 573	2 573
Espaces boisés classés			7
Cœurs d'îlots verts			51
Espaces verts résidentiels			12
Jardins familiaux			8
Espaces verts garantis			64