

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **CAIRON**

### 1 NOTICE

Modification simplifiée n°1  
Approuvée en Conseil communautaire le

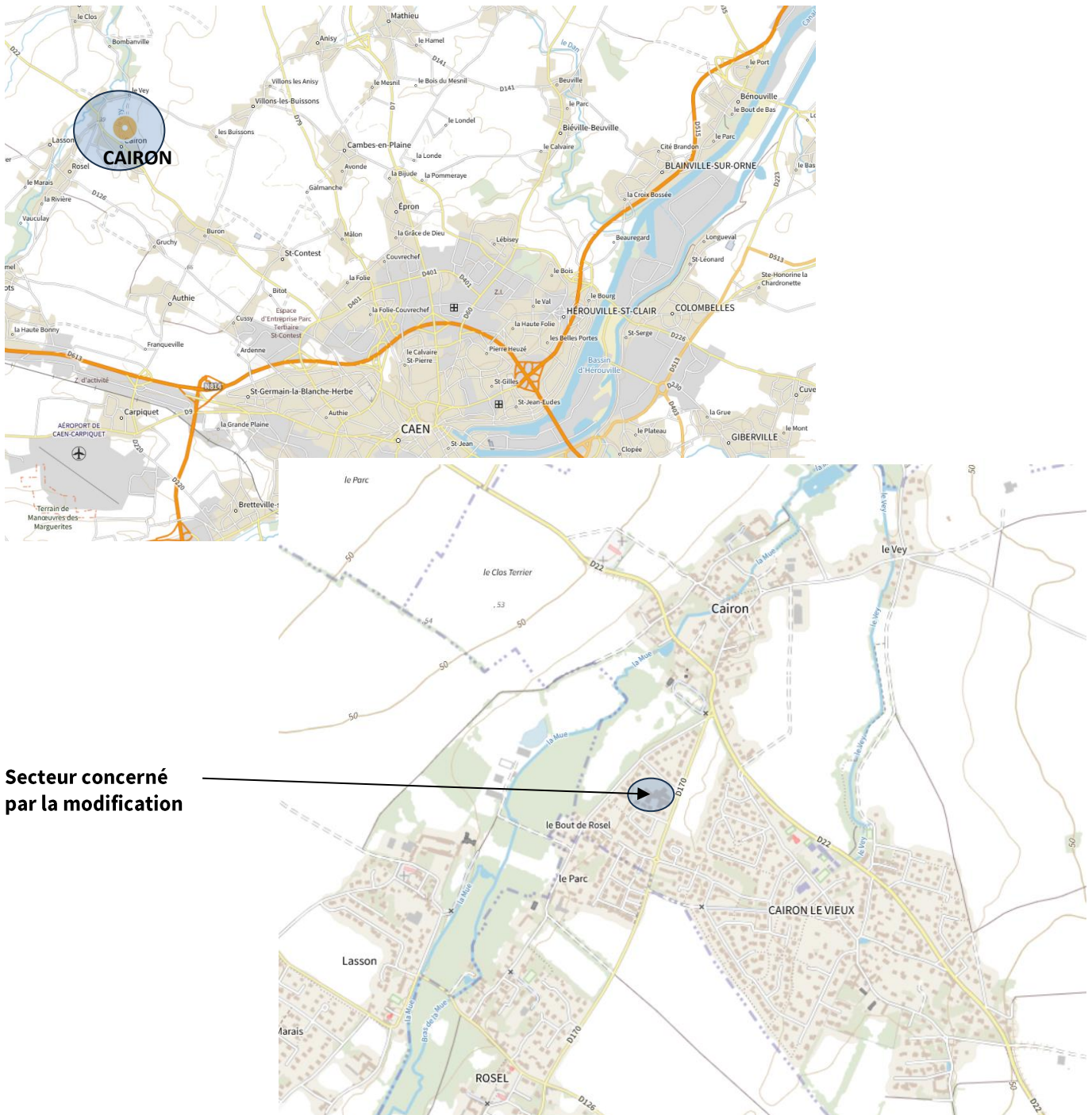
PLU approuvé en Conseil Communautaire le : 14 juin 2007  
Modification n°1 le 08 décembre 2009  
Modification n°2 le 21 février 2012  
Modification n°3 le 29 juin 2017  
Modification n°4 le 28 septembre 2023

# 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La Communauté Urbaine de Caen la mer compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement en charge du suivi des documents d'urbanisme, souhaite corriger une erreur d'appréciation sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cairon en engageant une procédure de **modification simplifiée**.

La commune de Cairon se situe à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Caen. D'une superficie de 910 hectares, le territoire s'inscrit dans la plaine céréalière de Caen.

Intégrant la Communauté Urbaine de Caen la mer, la commune de Cairon avec 2023 habitants au dernier recensement est identifiée au sein du PLH comme commune de l'espace rural ou périurbain : Cairon, Cairon le Vieux et Le Vey.



**Secteur concerné par la modification**

## 2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

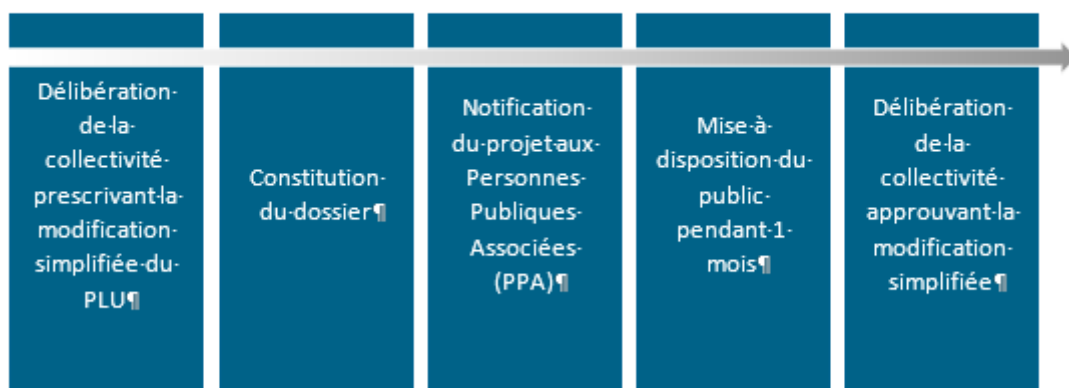
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans certains cas spécifiques, une procédure simplifiée peut être utilisée :

- Lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article 151-28 de ce même code dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines)

### Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ¶



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cairon a été approuvé le 14 juin 2007 puis modifié 4 fois les 8 décembre 2009, 21 février 2012, 29 juin 2017 et le 28 septembre 2023. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 5 orientations majeures :

- Développer progressivement l'offre en logements
- Améliorer la qualité de vie des caironnais
- Préserver le tissu économique local
- Préserver et valoriser le cadre de vie
- Participer à la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Cairon vise à corriger une erreur matérielle ayant conduit lors de la dernière modification à intégrer le foyer pour handicap dans la zone U sans envisager d'exception aux règles spécifiques sur cet équipement posant aujourd'hui des difficultés pour son évolution.

Le deuxième point est la suppression d'un emplacement réservé dont le projet a été abandonné.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme délibéré après examen au cas par cas le 20 mars 2025 ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause par la présente procédure puisqu'il s'agit de permettre l'évolution d'un équipement existant, précédemment autorisée.

La régularisation de cette erreur est également compatible avec les documents supracommunaux s'imposant à la commune :

- Le SCOT de Caen Métropole approuvé le 18 octobre 2019
- Le SRADDET Normandie approuvé le 02 juillet 2020 en phase de modification
- Le SDAGE Bassin Seine-Normandie approuvé le 23/03/2022
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 approuvé le 30/01/2020

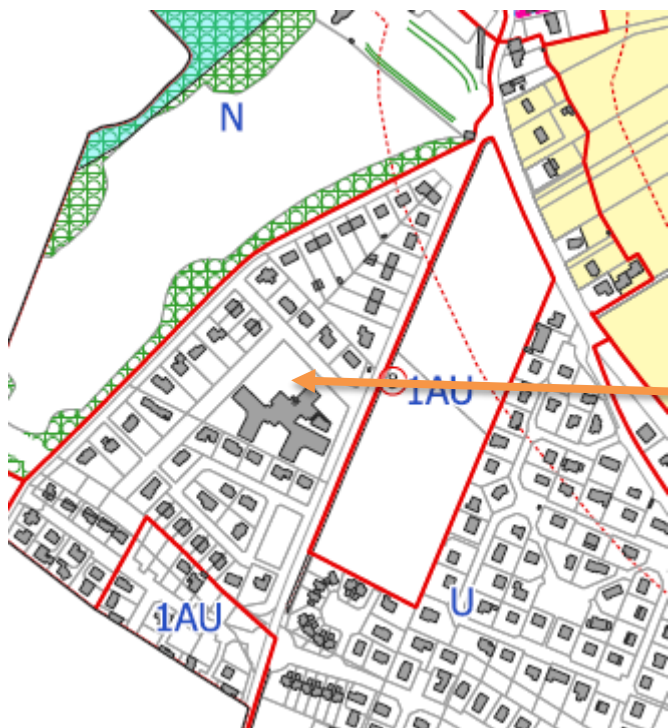
## 2. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1 Modification du règlement écrit concernant les établissements de santé

Lors de l'élaboration du PLU, un secteur 1AUh et l'emplacement réservé n°4 ont été définis afin de permettre la construction d'un pôle d'accompagnement spécialisé (parcelle AK 0588). Ce secteur permettait notamment pour les établissements de santé une exception aux règles d'emprise au sol et de hauteur.

Le projet ayant été construit en 2014 et l'ensemble de la zone urbanisée, il a été convenu lors de la modification du PLU n°3 (approuvée le 29 juin 2017), de supprimer le sous-secteur 1 AUh et de reclasser l'ensemble en zone U.





**Centre APAEI**  
**Localisation du projet**  
*PLU actuel*

Aujourd’hui, l’établissement souhaite s’agrandir sur sa parcelle pour disposer de 20 lits supplémentaires. Il s’agit de réaliser ainsi une construction d’une surface de 842 m<sup>2</sup> en sus de l’emprise existante de 2613 m<sup>2</sup> et d’une hauteur de 6 mètres au faîtage et 3,40m à l’acrotère. Le règlement actuel de la zone U ne permet pas cette construction qui reprend pourtant les codes de la construction initiale.



**Le centre actuel**



Le projet consiste donc à ajuster le règlement de la zone U afin de permettre l’extension du centre d’accompagnement spécialisé APAEI. Dans ce cadre, il est proposé d’exempter les établissements liés à la santé de l’application des articles 9 et 10 en zone U (reprenant ainsi les dispositions de l’ancien secteur Uh lors de la construction du centre). Ces dispositions permettront ainsi des règles de construction identiques au bâtiment principal pour une meilleure insertion du projet.

✓ Mise à jour du règlement de la zone U

Article actuel	Version modifiée
<p><b>Article U9. Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle</li> <li>- En secteur Ua : ce taux est de 50%</li> <li>- En secteur Ubc : non règlementé</li> </ul>	<p><b>Article U9. Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle</li> <li>- En secteur Ua : ce taux est de 50%</li> <li>- En secteur Ubc : non règlementé</li> <li>- Ces dispositions ne s’appliquent pas aux établissements de santé</li> </ul>
<p><b>Article U10. Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres en secteur Ua et 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l’alinéa 1.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l’emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée, lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</li> <li>- L’aménagement et changement de destination d’un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</li> <li>- Les équipements d’infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.</li> </ul>	<p><b>Article U10. Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres en secteur Ua et 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l’alinéa 1.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l’emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée, lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</li> <li>- L’aménagement et changement de destination d’un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</li> <li>- Les équipements d’infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.</li> <li>- L’ensemble de ces dispositions ne s’appliquent pas aux établissements de santé</li> </ul>

The top section contains three maps: a regional map of the Caen agglomeration, an aerial photograph of Cairon with a red arrow pointing to the project site, and a detailed architectural site plan showing the layout of the building complex on parcel 000 AK 588 (7590 m²). The site plan is bounded by Rue des Noisetiers to the north and Rue de la République to the east. It includes labels for PC7 and PC8, and a scale bar.

At the bottom of this section is a metadata table:

		<b>Extension du Pôle Accompagnement Spécialisé de CAIRON</b>	1, Rue des noisetiers 14610 CAIRON	M. 2014	PC
			PLAN DE SITUATION	CAIRON (14)	PC1



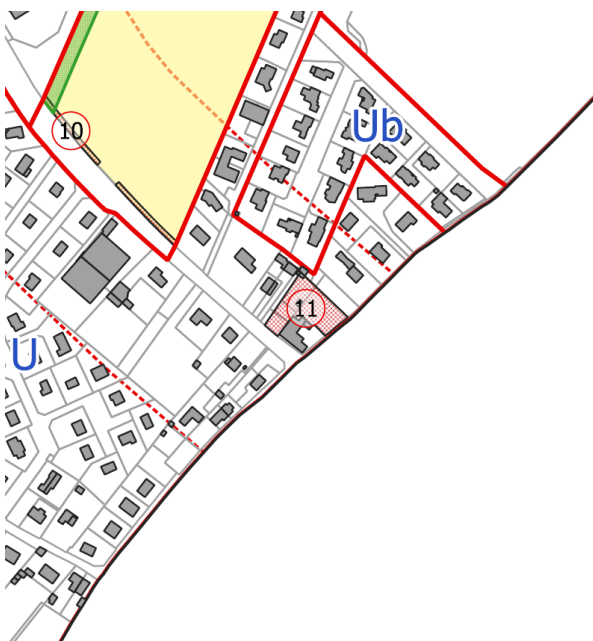
*Extrait dossier avant-projet – Atelier 2G architectes*



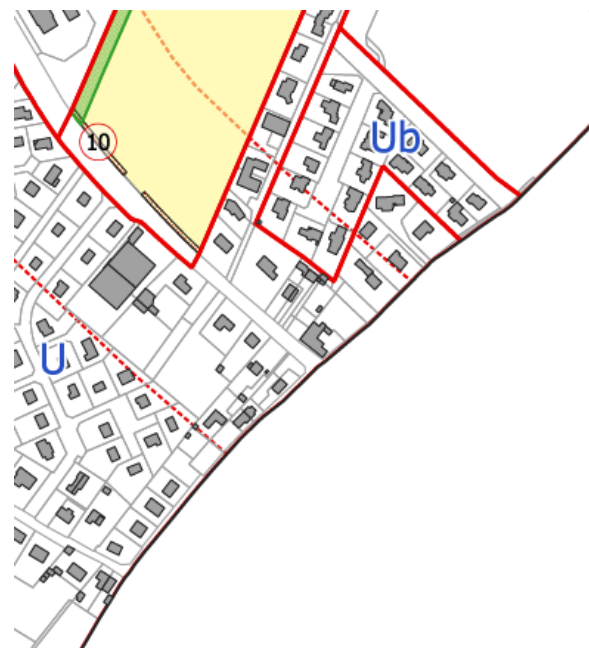
## 2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°11

Dans le PLU initial, l'emplacement réservé n°11 avait été défini afin d'augmenter la capacité de stationnement devant les commerces existants (restaurants, agence immobilière, coiffeur) très fréquentés notamment aux heures de pointe. La municipalité argumentait ainsi que ce manque de stationnement générait des nuisances et incivilités régulièrement signalées par la gendarmerie. L'emplacement réservé devait ainsi permettre la création de 20 places supplémentaires sur les parcelles AH118, AH115 et AH114 (environ 1400 m<sup>2</sup>).

L'aménagement ne s'est jamais réalisé et face aux difficultés d'acquisition, le projet a été abandonné. L'emplacement réservé n° 11 n'a plus lieu d'être, il est proposé de le supprimer par la présente modification simplifiée du PLU.



Zonage avant modification



Zonage après modification

### Liste des emplacements réservés après modification

N°	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
ER n°1	Extension du cimetière	3700 m2 env	commune
ER n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m2 env	commune
ER n°3	Aménagement de places de stationnement	1.5m*65m env	commune
ER n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3m*446m env	commune
ER n°10	Aménagement de voirie / stationnement	3.5m*130m env	commune
ER n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3m*290m env	commune
ER n°13	Aménagement d'un espace public	600m2 env	commune
ER n°14	Création de stationnement	2500m2 env	EPCI