

Département du Calvados

Communauté urbaine

Caen la mer



**Modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme
de Blainville-sur-Orne**

Notice de présentation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

Dossier de consultation

SOMMAIRE

A.	CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU	3
1.	Contexte	3
2.	Objets de la modification et exposé de ses motifs	5
3.	Justification de la procédure	5
3.1	Choix de la procédure	5
3.2	Compatibilité avec les documents supra-communaux	6
B.	PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION	7
1.	Ajout d'une destination en secteur 1AUb	7
1.1	Contexte	7
1.2	Ajustements du PLU	10
2.	Modification du règlement écrit URe2	11
2.1	Contexte	11
2.2	Ajustements du PLU	12
3.	Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique (URc / URf)	14

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

1. Contexte

La Communauté Urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017.

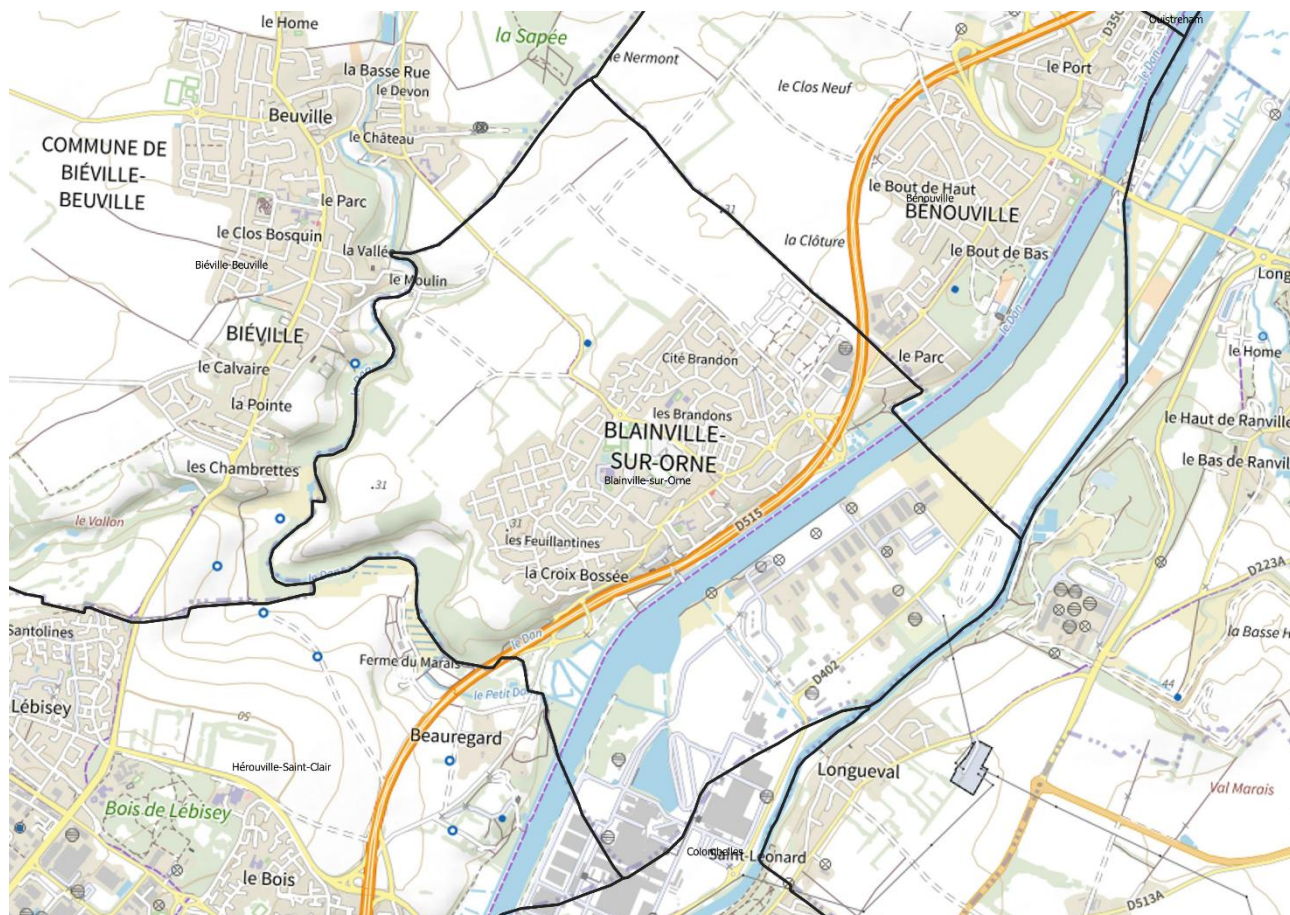
Située au centre-nord du département du Calvados, elle regroupe 48 communes sur une superficie de 362,9 km² et comptait 268 470 habitants en 2017. Plus peuplée intercommunalité du département, elle comprend la ville de Caen, préfecture du Calvados et siège de la région Normandie.

La communauté urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire dont la modification simplifiée n°3 de Blainville-sur-Orne.



Localisation de la commune de Blainville-sur-Orne au sein de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

La commune de Blainville-sur-Orne se situe dans la banlieue nord-est de Caen à 8 km de la ville en direction de Ouistreham, le long du canal de Caen à la mer. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Caen, en tant que commune de la couronne. Elle est classée comme commune urbaine à densité intermédiaire ou élevée selon la grille communale de densité de l'Insee. Sa population s'élève à 5 876 habitants (INSEE 2021).



Commune de Blainville-sur-Orne

Différents documents de planification couvrent le territoire de la commune d'Épron :

- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé le 18 octobre 2019 (devenu exécutoire le 14 janvier 2020) dont le périmètre englobe la totalité de la Communauté Urbaine ;
- Le **PLH** (programme local de l'habitat) de **Caen la mer**, adopté le 30 janvier 2020 ;
- Le **PLU**, approuvé le 14 mars 2014 et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions :
 - Une première modification approuvée par le Conseil Communautaire le 14 décembre 2017,
 - Une première modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire le 27 septembre 2018,
 - Une seconde modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire le 26 septembre 2019,
 - Une seconde modification approuvée par le Conseil Communautaire le 24 juin 2021,
 - Une troisième modification approuvée par le Conseil Communautaire le 28 septembre 2023.

La Communauté Urbaine Caen la mer a engagé une nouvelle évolution du PLU de Blainville-sur-Orne via une 3^{ème} modification simplifiée.

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Cette troisième procédure de modification simplifiée du PLU de Blainville-sur-Orne a été initiée pour les motifs suivants :

- Ajout d'une destination en secteur 1Aub (*secteur comprenant les constructions du pôle commercial dont la hauteur est limitée à 15m*) afin de permettre l'implantation des « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cela nécessite l'ajustement du règlement écrit.
- Modification du règlement écrit en secteur URe2 (*secteur réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*) pour permettre l'installation des « activités de service pour accueil d'une clientèle ». Cela nécessite l'ajustement du règlement écrit.
- Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant les zones URc et Urf. Cela nécessite l'ajustement du règlement graphique.

3. Justification de la procédure

3.1 Choix de la procédure

Les orientations du PADD ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette modification s'inscrivent au contraire dans ses orientations, car le projet du PADD vise à :

- Orientation 1 : Protéger les espaces naturels qui forment le cadre paysager de la ville
- Orientation 2 : Conforter la vocation portuaire de la zone d'activités de la vallée de l'Orne
- Orientation 3 : Organiser la densification et l'extension de la ville
- Orientation 4 : Développer les modes doux de déplacement
- Orientation 5 : Développer d'équipement numérique

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Or, les présents ajustements du PLU visent uniquement à :

- Modifier le règlement écrit afin de permettre l'implantation de nouvelles destinations en zone 1Aub et URe2.
- Corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique.

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Les ajustements prévus dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU concernées par la présente modification

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	/
OAP	NON	/
Règlement écrit	OUI	Ajustement des règles de la zone 1AUb (Caractère général de la zone) Ajustement des règles de la zone URe2 (Caractère général de la zone et article 1)
Règlement graphique	OUI	Correction d'une erreur matérielle au sujet des étiquettes de nom de 2 zones se chevauchant (URc / URf)
Annexes	NON	/

3.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Blainville-sur-Orne :

	Date d'approbation	Compatibilité avec la procédure de modification simplifiée
Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine	2006	Oui
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2010-2015	2009	Oui
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles	2013	Oui
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole	2020	Oui
Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer	2020	Oui
Charte de Parc Naturel Régional (PNR)	/	/
PPR (Plan de prévention des risques)	/	/
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	Oui
Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	Oui
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Normandie	28/05/2024	Oui
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie	29/07/2014. Intégré dans le SRADDET	Oui

Les ajustements prévus dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU de Blainville-sur-Orne s'inscrivent en compatibilité avec ces documents.

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION

1. Ajout d'une destination en secteur 1AUb

1.1 Contexte

La commune de Blainville-sur-Orne a pour ambition la construction d'une salle socio-culturelle sur son territoire. Depuis plusieurs années, ce projet était plutôt attendu dans le cadre de la réalisation de la ZAC Terres d'Avenir. Cependant, il paraît désormais incompatible et il est nécessaire de trouver un autre lieu pouvant accueillir la salle socio-culturelle.

La commune de Blainville-sur-Orne a donc ciblé une autre potentialité foncière pour y installer la salle socio-culturelle. Ce site est localisé près de la ZAC Terres d'Avenir et derrière la zone commerciale d'un hypermarché.

Les parcelles BE 0046 et BE 0026 sont notamment visées. Elles longent la route départementale 515.

Cette localisation est justifiée par les éléments suivants :

- Parmi les dernières potentialités foncières de la commune pour un équipement de ce gabarit.
- A distance raisonnable avec les zones d'habitations de la ZAC Terres d'Avenir facilitant les déplacements doux vers cet équipement.
- L'existence d'une voie de circulation au gabarit suffisant pour accueillir le flux de véhicules attendu. Aucune création d'accès nécessaire via la RD515 n'est prévue.



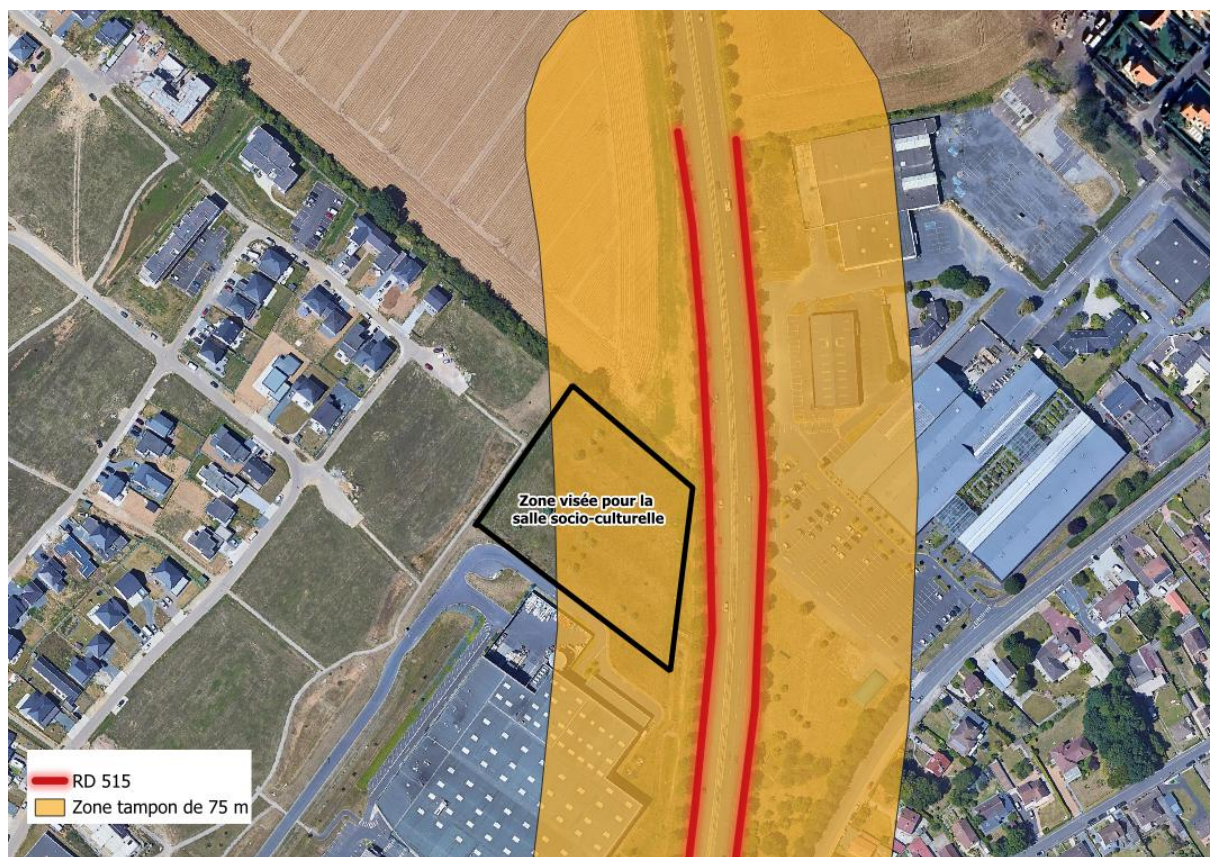
Localisation du site visé pour l'installation de la salle socio-culturelle



A gauche : le site dédié à la salle socio-culturelle. A droite : la voie d'accès existante (servant actuellement pour les livraisons d'Hyper U)

La RD515 est une route classée à grande circulation en application du décret de mai 2010. A ce titre, les dispositions de l'article L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient les impossibilités de construction dans une bande de 75 mètres.

L'aménagement d'une salle socio-culturelle ne fait pas partie des exceptions mentionnées à l'article L111-7 CU. Ainsi, il est nécessaire de réaliser une étude particulière de réflexion urbaine sur l'aménagement en vue de demander une dérogation pour la réalisation du projet.



Bande tampon de 75 mètres autour de la RD 515

Cette étude a déjà été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU permettant de justifier de la possibilité de construction dans la bande de 75 mètres. Elle se trouve au sein du rapport de présentation à partir de la page 119.

Cette étude a pour objectif d'analyser le secteur concerné à travers plusieurs principes :

- **La maîtrise de l'urbanisation** passera par la mise en valeur de « l'espace vitrine » lieu de stationnement et d'accueil, espace non clos de transition entre l'espace public et l'espace d'activité proprement dit ;
- **Mobilier urbain, éclairage public, organisation logique des flux de piétons et véhicules**, feront de ce lieu de transition un prolongement logique de l'espace public afin que cette « ville active » soit un lieu à part entière ;
- **La volumétrie des constructions** sera simple : parallélépipédique ; Les matériaux présenteront une grande homogénéité et seront limités en nombre : pierre de Caen, bardage métallique, aluminium, verre, ...
- **Les stationnements et les stockages** éventuels seront dissimulés.
- **Les enseignes ou dispositifs publicitaires** en dehors du gabarit du bâtiment seront interdits ;
- **Les plates-formes** ne pourront être à moins de 35 m de l'axe de la RD515, soutènement compris ;
- **Les constructions** seront implantées suivant une trame orthogonale axée sur la voie principale d'entrée dans le parc économique ;
- **Les secteurs libérés** seront traités en pelouse plantée ou non d'arbres de haute tige ;

Une synthèse graphique de ces principes a été réalisée et la localisation de la future salle socio-culturelle était déjà pointée.

Ainsi, cette étude ayant déjà été réalisée récemment lors de l'élaboration du PLU, il n'y a pas de nécessité de produire une nouvelle étude. La construction de la salle socio-culturelle pourra déroger à la règle (L111-6 CU).

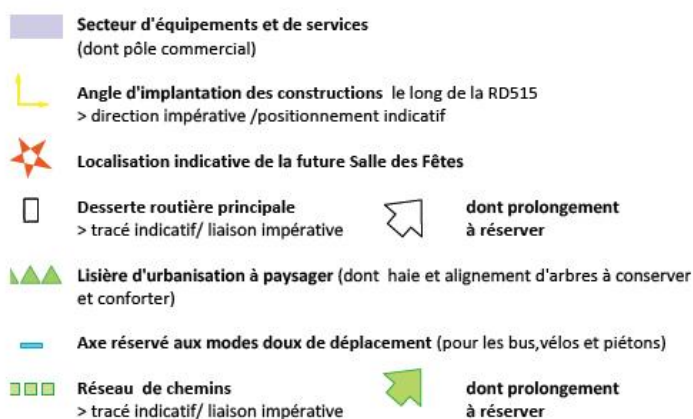


Schéma de synthèse des principes issues de l'étude urbaine le long de la RD515. Source : PLU de Blainville-sur-Orne rapport de présentation.

1.2 Ajustements du PLU

Cependant, les deux parcelles du projet se situent en zone 1AUb qui ne peut accueillir en l'état des équipements telle que la salle socio-culturelle.

En effet, le règlement écrit stipule : « le secteur 1AUb comprend les constructions du pôle commercial dont la hauteur est limitée à 15m ».

Par conséquent, il est proposé d'ajouter que le secteur 1AUb puisse accueillir **des équipements d'intérêt collectif et services publics** en plus des destinations déjà définies.

De plus, le PADD a pour objectif de conforter les équipements et services collectifs explicitant notamment une salle dans cette zone du territoire communal. Ainsi, cette modification est en plein accord avec ces orientations et permettra à la commune de répondre à son augmentation démographique.

Avant modification	Après modification
<i>CARACTERE GENERAL DE LA ZONE</i> <i>Elle est ainsi divisée en trois secteurs :</i> • <i>Le secteur 1AUb comprend les constructions du pôle commercial dont la hauteur est limitée à 15m ;</i> • <i>Le secteur 1AUd comprend des constructions de hauteur moindre, en cohérence avec le quartier voisin. Il est réservé à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</i> • <i>Le secteur 1AUc comprend le quartier d'habitat, où les logements sont prépondérants.</i>	<i>CARACTERE GENERAL DE LA ZONE</i> <i>Elle est ainsi divisée en trois secteurs :</i> • <i>Le secteur 1AUb comprend les constructions du pôle commercial dont la hauteur est limitée à 15m ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics ;</i> • <i>Le secteur 1AUd comprend des constructions de hauteur moindre, en cohérence avec le quartier voisin. Il est réservé à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</i> • <i>Le secteur 1AUc comprend le quartier d'habitat, où les logements sont prépondérants.</i>

2. Modification du règlement écrit URe2

2.1 Contexte

Le secteur Ure2 a été créé lors de la modification n°3 du PLU. Il visait à pérenniser les équipements en place via les sous-destinations « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Actuellement, 3 bâtiments utilisés par des professions paramédicales sont présents et 3 parcelles sont encore disponibles à la construction. La commune de Blainville-sur-Orne, propriétaire du foncier, souhaiterait complémentarément voir s'installer des médecins libéraux. Des contacts avec des porteurs de projets sont en cours.

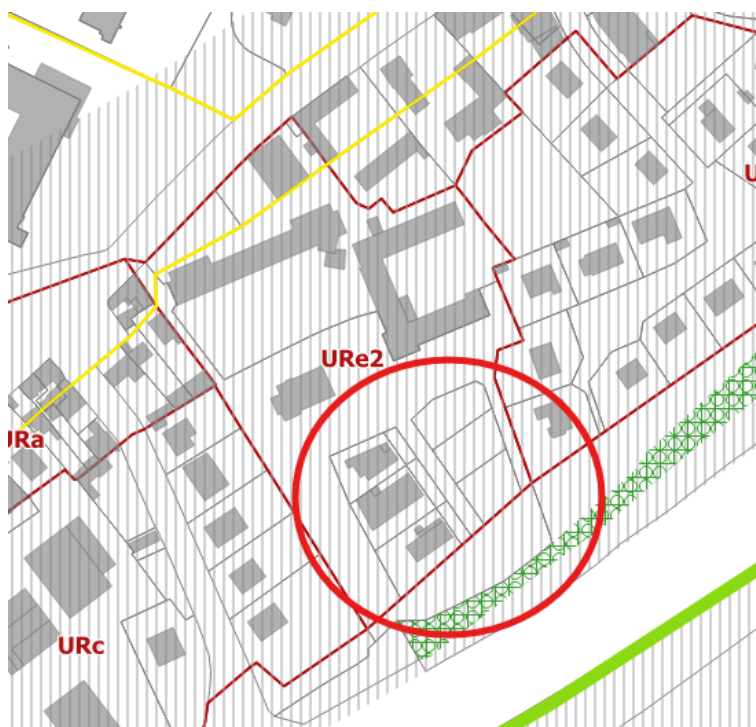
Cependant, le règlement de la zone n'autorise pas ce type d'installation d'activités car il ne spécifie pas le possible accueil d'une clientèle ce qui ne permet pas à la commune de donner une suite favorable aux demandes reçues.

Pourtant la commune de Blainville-sur-Orne a vu sa population augmenter de 260 habitants entre 2015 et 2021 (INSEE), évolution qui va s'accroître avec la création d'habitations dans la ZAC Terres d'Avenir.

La venue de familles dans le cadre de cette opération pourra créer des nécessités d'accroître l'offre médicale.

De plus, un vieillissement de la population est également noté avec une hausse significative des tranches 60 à 74 ans et 75 ans ou + (INSEE) pouvant induire un besoin supplémentaire d'offre médicale.

Ainsi, proposer une offre médicale appropriée apparaît nécessaire pour la commune.



Localisation des 3 parcelles déjà utilisées et des 3 autres sollicitées pour accueillir des médecins libéraux.

2.2 Ajustements du PLU

Il est proposé d'ajouter au règlement du secteur URe2 la sous-destination « activités de service pour accueil d'une clientèle » en plus des possibilités actuelles.

Cette modification va permettre l'implantation de médecins libéraux qui sera pleinement conforme au règlement du sous-secteur URe2.

Avant modification	Après modification
CARACTERE GENERAL DE LA ZONE <i>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</i> Le secteur URa regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ; Le secteur URb regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ; Le secteur URc regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ; Le secteur URd correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ; Le secteur URe est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif Le secteur URe2 est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Le secteur URf regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales) ;	CARACTERE GENERAL DE LA ZONE <i>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</i> Le secteur URa regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ; Le secteur URb regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ; Le secteur URc regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ; Le secteur URd correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ; Le secteur URe est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif Le secteur URe2 est réservé à : • Des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale • Des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Le secteur URf regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales) ;

<i>ARTICLE UR.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i> <i>En URe2 : toute construction ou installation ne relevant pas de la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »</i>	<i>ARTICLE UR.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i> <i>En URe2 : toute construction ou installation ne relevant pas des sous-destinations la sous-destination</i> • <i>Établissement d'enseignement, de santé, d'action sociale</i> • <i>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »</i>
---	---

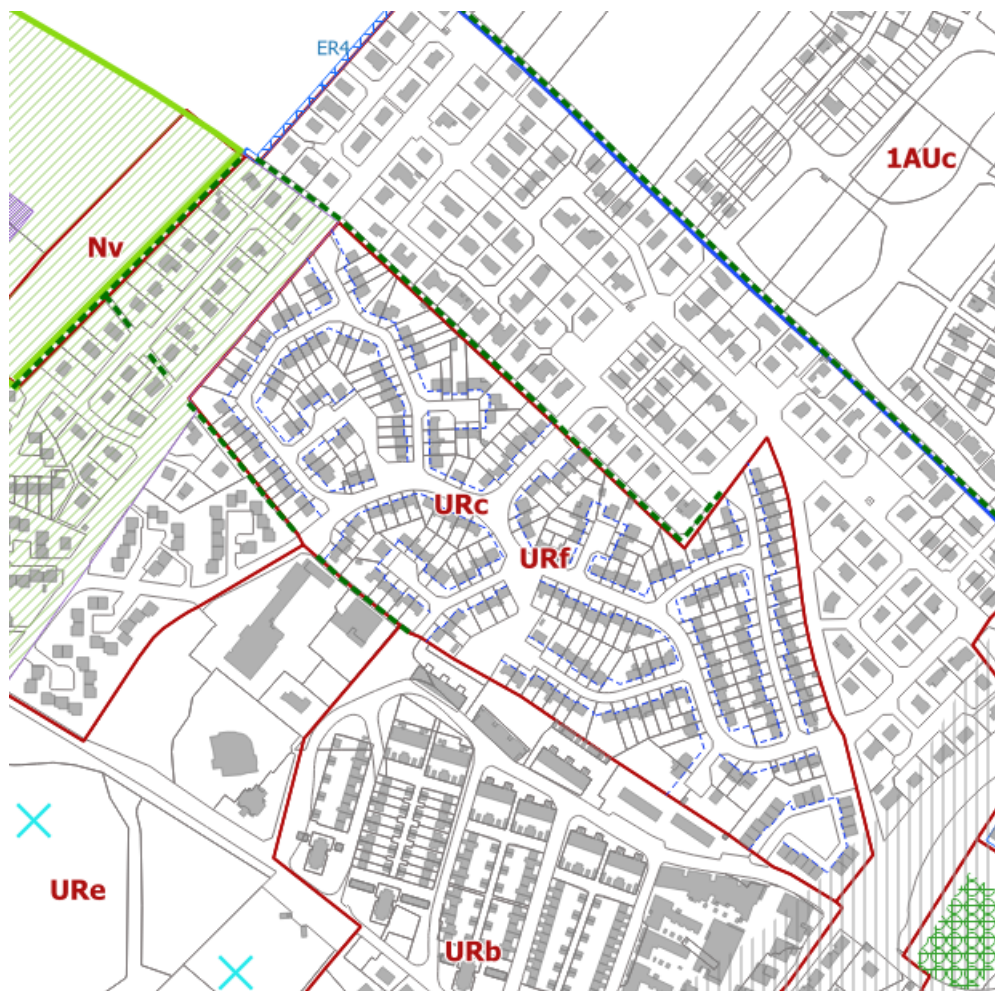
3. Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique (URc / URf)

Lors de la modification n°3 du PLU de Blainville-sur-Orne, une erreur matérielle s'est glissée au sein du règlement graphique.

Il s'agit d'un mauvais placement du nom de la zone URc. En effet, celui-ci est positionné au sein de la zone URf ce qui peut engendrer des incompréhensions mais aussi des problèmes urbanistiques plus importants.

Ainsi, la modification simplifiée N°3 va permettre de rectifier cette erreur.

Avant modification :



Après modification :

