

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des Délibérations  
Du Bureau SCoT  
Séance du vendredi 4 mars 2022**

**DBS04-2022**

Le 4 mars 2022, à 12h, le Bureau Syndical "SCoT", régulièrement convoqué le 25 février 2022, s'est réuni, salle du Bureau de la CU Caen la mer, à Caen, sous la présidence de Mme Béatrice TURBATTE, Vice-Présidente.

*Nombre de délégués en exercice  
: 36  
Quorum requis (1/3) : 12*

*Présents : 13  
Présents en visio : 6  
Pouvoirs : 3*

*Votants : 22*

**Étaient présents :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** Mme Geneviève ANGOT, M. Benoît LEREVEREND, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

**Communauté de communes Cingal Suisse Normande :** M. Jacky LEHUGEUR

**Communauté de Communes Cœur de Nacre :** M. Jean-Luc GUINGOUAIN, M. Patrick LERMINE

**Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon :** M. Bernard ENAULT, M. Hubert PICARD

**Communauté de communes Val es Dunes :** Mme Ann BAUGAS, Mme Sophie DE GIBON, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

**Étaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Michel LAFONT (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), Mme Ghislaine RIBALTA (pouvoir à M. Hubert PICARD)

**AVIS SUR LA MODIFICATION  
N°6 DU PLU DE CAEN**

**Étaient présents en visioconférence :**

**Communauté d'Agglomération Caen la mer :** M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Dominique GOUTTE

**Communauté de Communes Cingal Suisse Normande :** M. Olivier GUILLEMETTE

**Communauté de Communes Cœur de Nacre :** M. Thierry LEFORT

**Étaient excusés :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Joël BRUNEAU, Mme Hélène BURGAT, M. Christian CHAUVOIS, Mme Sonia DE LA PROVOTE

## AVIS SUR LA MODIFICATION N°6 DU PLU DE CAEN

Le Pôle métropolitain a reçu, le 6 février 2022, la consultation sur le projet de Modification n°4 du PLU de Caen.

### Éléments de diagnostic communal :

Caen est la ville principale du SCoT.

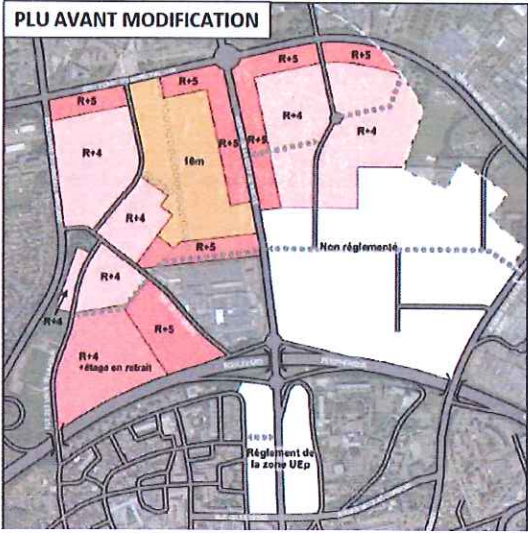
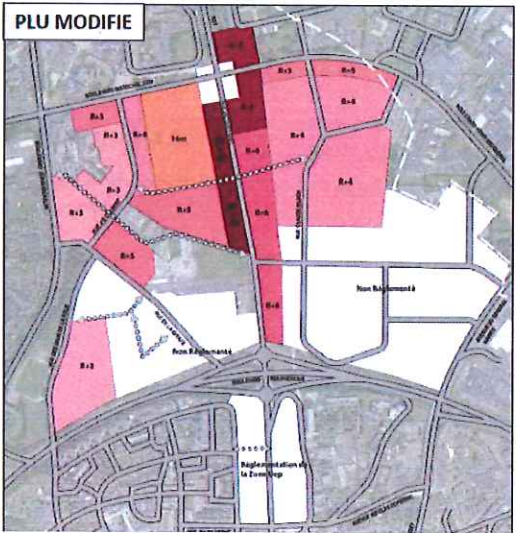
La commune compte **105 512 habitants en 2018, 66 714 logements et 73 248 emplois**. Le PLU de Caen a été approuvé en 2013.

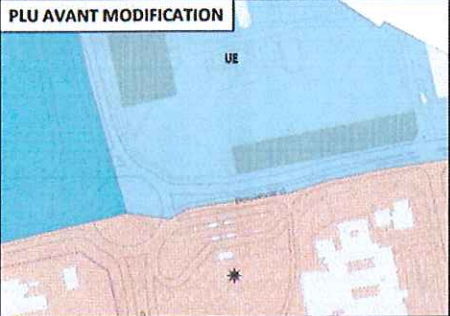
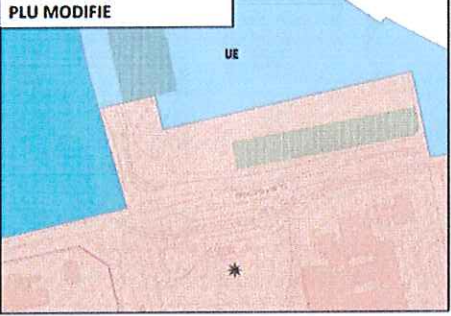
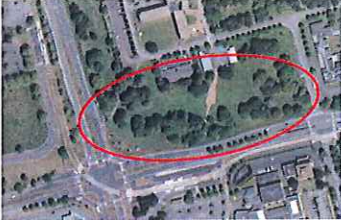
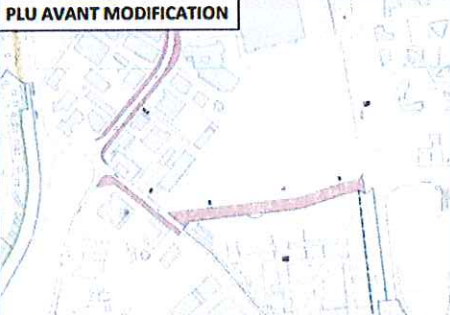
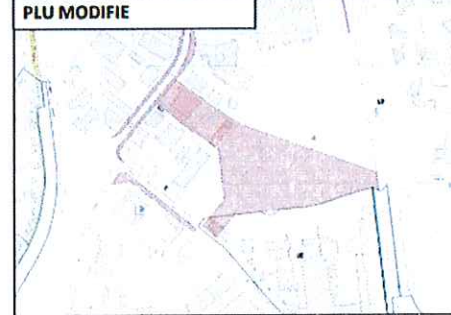

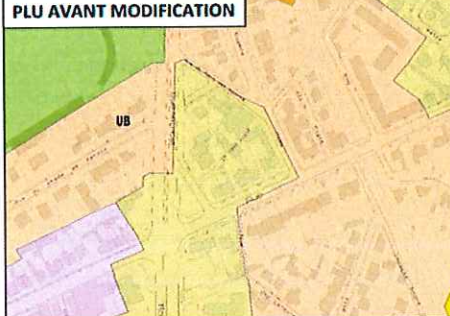
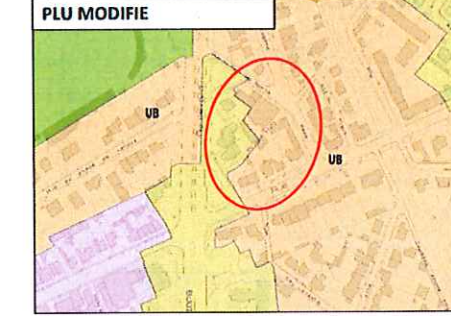

### Exposé - Objet :

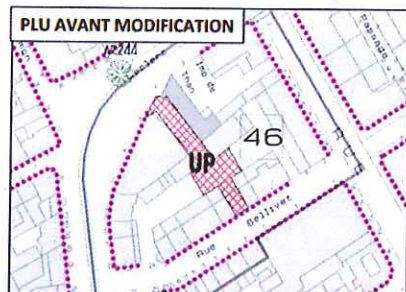
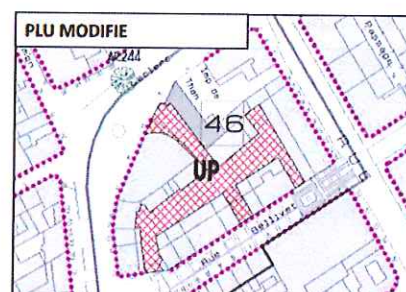
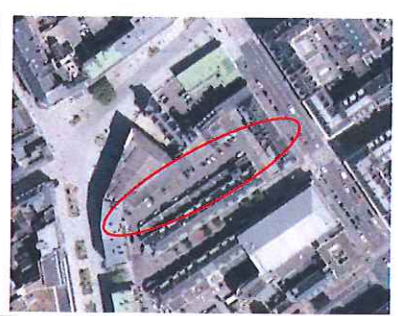
La procédure de modification n°6 vise à :

- Améliorer l'application de certaines dispositions règlementaires ;
- Permettre la réalisation des nouveaux projets urbains ;
- Permettre l'intégration des mises à jour du PLU.

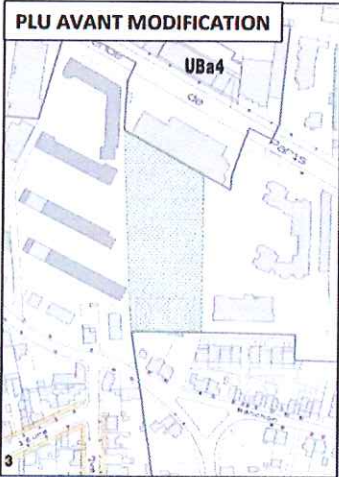
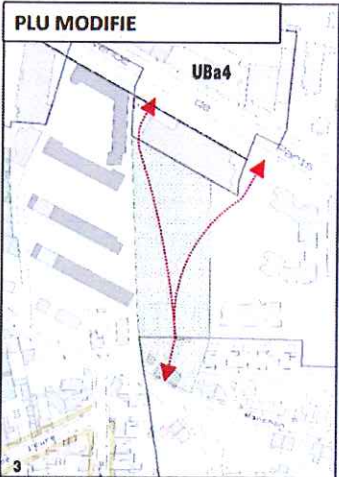
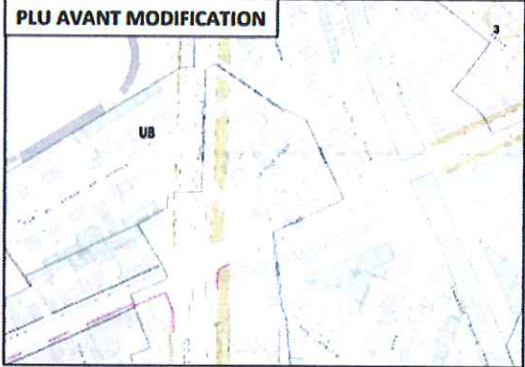
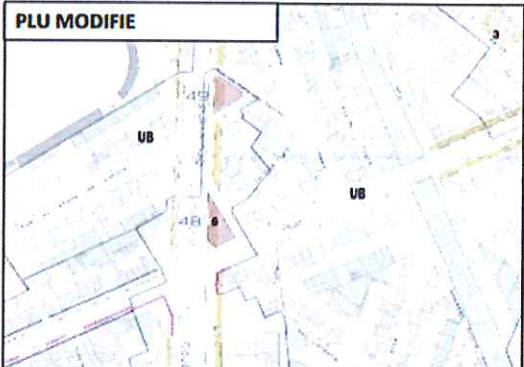
### Synthèses des modifications


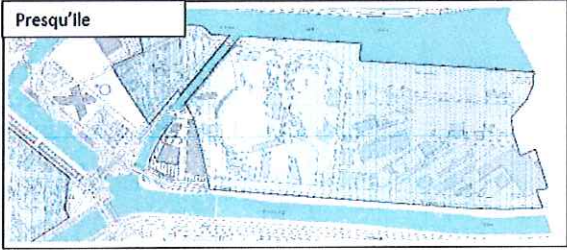

N°	I-Modification par évolution d'une disposition écrite ou graphique
1	<p><b>Agrandir le périmètre de l'OAP « Plateau nord – Côte de Nacre » au nord afin de couvrir le site d'implantation de la maison des chercheurs et de la résidence étudiante</b></p> <p>Élargissement du périmètre de l'OAP par le nord afin de couvrir les secteurs de projets autour de la « place des totems » et le futur secteur d'implantation de la maison des chercheurs et de la résidence étudiante.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU AVANT MODIFICATION</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU MODIFIÉ</b></p>  </div> </div>
1 bis	<p><b>Modifier les orientations de l'OAP « Plateau nord – Côte de Nacre » côté de Nacre</b></p> <p>Modification des orientations de l'OAP en matière de maillages, des voies de circulation, de destination des espaces et de hauteur des constructions (voir plan précédent).</p>

2	<p><b>Faire évoluer le zonage du PLU 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.</b></p> <p>Passage du secteur sud du GANIL en zone UP « secteurs de projets sur lequel une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme ». Le zonage UE (destiné à l'accueil d'activité économique) n'est plus adapté. Le secteur sud est destiné à l'accueil d'une résidence étudiante, d'une maison des chercheurs à l'angle de la rue Jacques Brel et du boulevard Henri Becquerel.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU AVANT MODIFICATION</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU MODIFIE</b></p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>
3	<p><b>Agrandir et ajouter une destination à l'emplacement réservé n°4</b></p> <p>Le PLU actuel indique un emplacement réservé de 7 290 m<sup>2</sup> pour la création d'une voie entre la rue Jacques Brel et la rue de la Girafe. Le projet de ZAC prévoit désormais la réalisation d'un parc public (principalement sur un secteur en friche, aujourd'hui semi-imperméabilisé). En conséquence, l'emplacement réservé est élargi avec l'ajout de la destination équipement (parc). L'emplacement réservé projeté représente 40 942 m<sup>2</sup>.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU AVANT MODIFICATION</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU MODIFIE</b></p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>
4	<p><b>Prévoir la réalisation de stationnement vélo pour les constructions faisant l'objet d'un changement de destination (toutes les zones U)</b></p> <p>La présente modification vise à imposer la réalisation de stationnements vélo en cas de changement de destination d'une construction dont la surface de plancher dépasse les 30m<sup>2</sup>.</p>
5	<p><b>Modifier le zonage dans le secteur du chemin de la Haie Vigné pour limiter la densité le long de la rue Caponière et notamment préserver l'identité des maisons repérées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR)</b></p> <p>Afin de conserver le caractère patrimonial de la rue Caponière et de la rue Eugène Maes, les constructions localisées en secteur UBa3 (secteur permettant une densité importante) sont reclassées en UB.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU AVANT MODIFICATION</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>PLU MODIFIE</b></p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>

6	<p><b>Agrandir l'emplacement réservé n°46 afin de permettre l'acquisition de l'intégralité de la cour intérieure de cet îlot</b>                  Cet emplacement réservé (en cœur d'îlot, sur l'emplacement actuel de stationnements et de voies internes) a été instauré afin de permettre la création de liaison douce et l'aménagement de l'espace public. L'élargissement de l'emplacement réservé est projeté pour le désenclavement de l'îlot (nouvelles possibilités de cheminements piétons, valorisation de l'Hôtel de Than).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="231 414 638 705">  </div> <div data-bbox="694 414 1101 705">  </div> <div data-bbox="1117 414 1516 728">  </div> </div>
7	<p><b>Modifier la ponctuation dans la phrase définissant la hauteur relative des constructions (P12 du Règlement écrit)</b></p>
8	<p><b>Réduire l'épaisseur de la marge de recul minimale le long du Boulevard Yves Guillaou afin d'assurer un caractère plus urbain à ce boulevard lors des projets futurs</b>                  Le PLU actuel prévoit un retrait de 10 mètres pour les constructions situées le long du boulevard Guillaou. La modification prévoit la réduction de la marge côté est afin de favoriser un caractère plus urbain.</p>
9	<p><b>Mettre à jour le règlement concernant la gestion des eaux pluviales</b>                  Evolution de l'article 4 du Règlement écrit compte tenu de l'élaboration actuelle du zonage pluvial de la Communauté urbaine. Cette nouvelle réglementation anticipe l'application du futur zonage mais permet d'éviter toute confusion et de prévenir d'éventuelles incohérences qui pourraient avoir lieu suite à l'évolution de certains documents (PLU, zonages Eaux Usées/Eaux Pluviales, révision à venir du règlement d'assainissement). Cette proposition d'écriture est systématisée dans les PLU des communes de la communauté urbaine en cours d'évolution.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Pour toutes les zones :</b>  <b>4.2.2 Eaux pluviales</b>                      La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et entretien des ouvrages.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la Mer.</p> </div>
10	<p><b>Changement du zonage sur le quartier de la cité de l'Oreille</b>                  Suppression du zonage UCh3.2 sur le quartier de la cité Oreille, jugé contraignant. Le secteur passe désormais en zone UCo.                  Ce nouveau zonage facilitera le projet de projet de renouvellement urbain porté par la ville de Caen sur le quartier de l'université « cité de l'oreille ». Cette évolution de la réglementation permettra l'implantation de maisons dans une forme urbaine originale.</p>
11	<p><b>Modifier les orientations de l'OAP Trébucien</b>                  L'implantation du siège d'Inolya ne permet plus la réalisation de la voie reliant les deux quais.</p>

<p>12</p>	<p><b>Modifier l'article 10 de la zone UA relatif à l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale</b>                  Modification de la règle d'hauteur maximale pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette modification vise à permettre un projet d'extension de la crèche de la miséricorde (un bâtiment situé rue Gemare en zone UA).</p>	
<p>13</p>	<p><b>Elargissement de l'espace vert garanti</b>                  Elargissement de l'espace vert garanti sur la parcelle IK103 (maintien du caractère paysager) et suppression de l'emplacement réservé n°5.                  Cette parcelle couverte par l'emplacement réservé N°5 (supprimé dans le cadre de la présente procédure de modification) a été acquise par la ville qui y a réalisé un équipement de plein air (aire de jeux). Le souhait de la collectivité est de maintenir sur cet espace un cadre paysager et aéré permettant le maintien de la biodiversité et constituant un espace de détente pour les habitants du quartier.</p>	
<p>14</p>	<p><b>Modifier la définition des niveaux dans le cas d'un terrain en pente</b>                  Suppression de l'exonération des sous-sols aux terrains en pente (pour toute les zones du PLU) dans le calcul du nombre de niveaux.                  Cette exonération a engendré des hauteurs jugées trop importantes dans des secteurs parfois peu denses.</p>	
<p><b>II-Modifications par introduction ou retrait d'une nouvelle disposition</b></p>		
<p>1</p>	<p><b>Ajouter un espace vert garanti sur le square Albert 1<sup>er</sup></b>                  Maintien du caractère paysager du site par l'ajout d'un espace vert garanti de 1 295 m<sup>2</sup>.</p>	

2	<p><b>Ajouter un alignement</b></p> <p>Les bâtiments situés au sud de l'avenue de Paris (garage et école des Millepertuis) sont amenés à évoluer dans les années à venir.</p> <p>L'espace garanti au sud est élargi (démolition des maisons des parcelles ML254 et ML255). La modification prévoit également la création de cheminement piéton.</p>		
3	<p><b>Suppression des secteurs homogènes et identitaires situés dans le SPR</b></p> <p>Depuis l'approbation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) par le conseil communautaire de Caen la mer en janvier 2021, plusieurs secteurs homogènes et identitaires instaurés par le PLU se retrouvent au sein même du périmètre du SPR. La finalité entre le SPR et ces secteurs faisant l'objet d'une réglementation particulière au titre des « secteurs homogènes et identitaires » est relativement proche. Afin de limiter l'accumulation de règles sur les secteurs concernés par le SPR tout en continuant à les encadrer, ils sont supprimés du PLU. Seuls les secteurs identifiés en dehors du périmètre du SPR sont maintenus et leur réglementation reste inchangée.</p>		
4	<p><b>Ajout de deux emplacements réservés sur deux ensembles de parcelles le long du boulevard Detolle</b></p> <p>Instauration d'emplacements réservés de 381 m<sup>2</sup> et 230 m<sup>2</sup> pour l'aménagement de l'espace public (aménagement du secteur en prévision de l'arrivée du tramway).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="344 1122 871 1487">  </div> <div data-bbox="927 1122 1453 1487">  </div> </div>		
<p><b>III-Mises à jour</b></p>			
1	<p><b>Cœurs d'îlots verts (CIV) redessinés sur des parcelles</b></p> <p>Le règlement du PLU prévoit le maintien des coeurs d'îlots verts (CIV) définis au plan de zonage du PLU. Le règlement indique cependant que la modification de la configuration de ces espaces est possible dès lors que l'espace végétalisé conserve à terme la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces formant des coeurs d'îlot.</p> <p>Depuis l'instauration de ce dispositif d'exception, plusieurs CIV ont fait l'objet d'une nouvelle configuration, à l'issue de la réalisation des projets. Il s'agit donc de mettre à jour le plan de zonage en ce sens.</p>		
2	<p><b>Suppression du périmètre du PPRT inscrit dans les SUP du PLU</b></p> <p>Le nouveau périmètre du PPRT approuvé en 2015 ne concerne plus la ville de Caen.</p> <p>Les dispositions du PPRT sont également supprimés du Règlement écrit.</p>		
3	<p><b>Suppression de toutes les servitudes au profit de France Télécom et de Télédiffusion France</b></p> <p>Par arrêté du 3 février 2021, la servitude radioélectrique relative aux liaisons hertziennes entre Saint-Contest et Saint-Désir instituée par décret du 21 mai 1984 a été abrogée.</p> <p>Par deux arrêtés en date du 1er mars 2021 et du 18 mars 2021, toutes les servitudes encore existantes au profit de France Télécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion (TDF) ont été abrogées.</p>		

4	<p><b>Suppression des annexes du PPRI et remplacement par le Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne</b>                  Le plan de PPRMBVP a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2021. Il est annexé au projet.</p>
5	<p><b>Mise à jour des périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur le plan des annexes du PLU.</b>                  Deux délibérations concernant le DPU ont été prises par le conseil communautaire de Caen la mer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délibération du CC de 18 mars 2021 qui instaure un DPU renforcé sur le secteur piétonnier du centre-ville ;</li> <li>- Délibération du CC du 1<sup>er</sup> juillet 2021 qui instaure un DPU renforcé sur le secteur « boulevard Guillou » en l'élargissant.</li> </ul>
6	<p><b>Intégrer les périmètres d'études sur les secteurs Detolle-Pompidou, Folie Couvrefief et Presqu'île (périmètres instaurés par délibération du conseil municipal de Caen du 24 septembre 2018)</b>                  Trois secteurs d'études Detolle-Pompidou, Folie Couvrefief et Presqu'île ont été instaurés suite à une délibération du conseil municipal du 24 septembre 2018. Ces périmètres doivent être reportés sur les documents graphiques, ainsi qu'en annexe. <i>Définition d'un périmètre d'étude : dans l'attente de la finalisation des programmes et afin de permettre leur bonne réalisation en évitant des autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ces opérations d'aménagements majeures pour la ville, un périmètre d'étude permet de bénéficier de mesures conservatoires par la possibilité d'opposer un sursis à statuer à toute demande d'autorisation d'urbanisme telles qu'évoquées ci-dessus.</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="228 842 552 1294">  <p>Detolle Pompidou</p> </div> <div data-bbox="576 925 1145 1173">  <p>Presqu'île</p> </div> <div data-bbox="1161 842 1485 1294">  <p>Folie Couvrefief</p> </div> </div>
7	<p><b>Retrait des emplacements réservés 42 (secteur de la Bienfaisance) et 5 (au nord du parc de Secqueville)</b>                  Deux emplacements réservés sont à supprimer du plan de zonage du PLU. Depuis 2013, date d'approbation du PLU, ces deux emplacements réservés ont été acquis par la collectivité. Les destinations qui leur avaient été attribuées ont bien été réalisées.</p>
8	<p><b>Ajout du périmètre SPR sur les plans annexes</b>                  Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Caen a été approuvé le 28 janvier 2021.</p>
9	<p><b>Annexer une servitude inscrivait les parties non protégées de l'hôtel de Daumesnil</b>                  Par arrêté en date du 29 novembre 2021, le préfet de région a inscrit au titre des monuments historiques les parties non protégées de l'Hôtel Daumesnil, Place de la république à Caen. Cette servitude doit faire l'objet d'une annexion au PLU.</p>

**- OAP (détail)**

**OAP « Plateau nord – « Côte de Nacre » (modification 1 et 1bis partie I.)**

Le secteur de l'OAP est prolongé pour englober le site de la ZAC Porte de Nacre.

Trame viaire

- Le projet prévoit la création d'une porosité au sein des différents sites et îlots.
- Une liaison entre la rue Jacques Brel et la rue Colbert qui se prolonge jusqu'au boulevard Jean Moulin.

- Une liaison entre la rue de la Girafe et la rue des Vaux de la Folie passant au nord du site de l'institut Camille Blaisot.

#### Vocation principales des espaces

- Une mixité des fonctions est recherchée sur l'ensemble du secteur (secteur est de la rue de Jacques Brel et secteur ouest du centre commercial).
- Une importance sera accordée aux espaces paysagers. Le projet prévoit la création d'un parc de 4 hectares.

#### Ilots de mixité sociale de l'habitat

S'agissant des ilots de mixité sociale, 30% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être à minima affectée à des logements sociaux.

#### Hauteur dominantes des constructions

Schéma des hauteurs des constructions

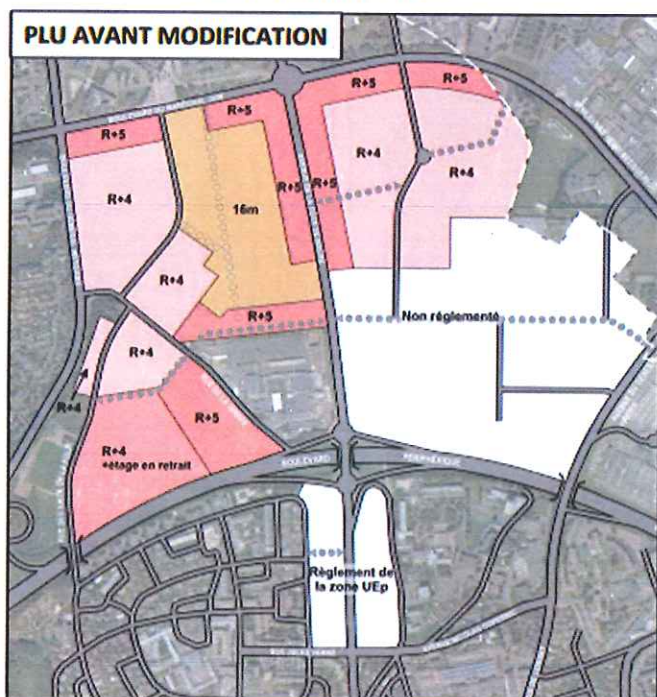
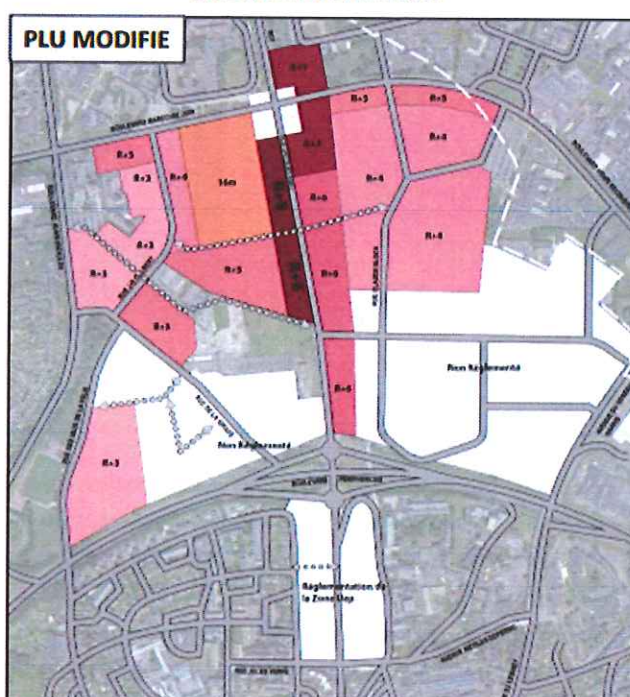
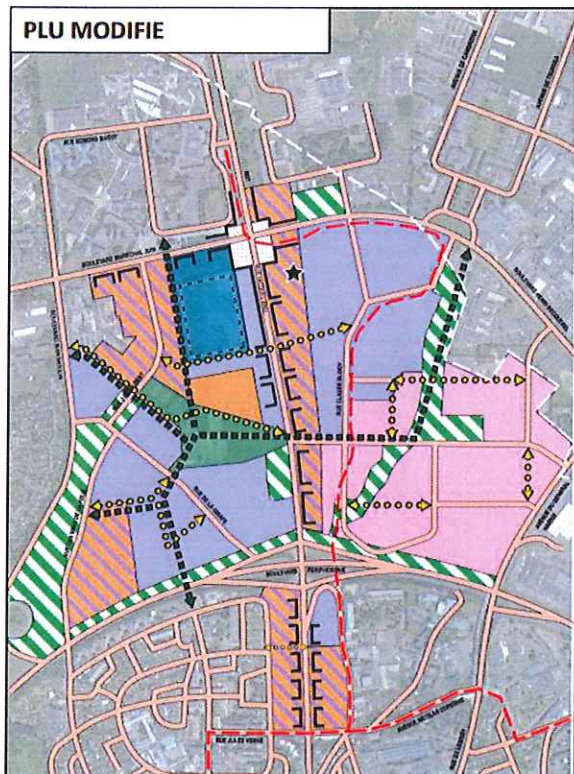


Schéma des hauteurs des constructions







Destination des espaces

- Activités/tertiaire
- Equipement médical
- Mixité de programme
- Zone Commerciale
- Logements

Principes de composition

- Implantation des constructions structurant les axes
- Possibilité de construction de hauteur émergente
- Centre commercial à réhabiliter

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

Cette OAP concerne notamment le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur Mont Coco, dont le dossier de création est en cours. La modification des orientations entre en concordance avec le projet de ZAC.

**Proposition :**

Considérant que le dossier de modification présenté est globalement de qualité,

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 24 février 2022, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification n°6 du PLU de Caen.

**Vote :**

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°6 du PLU de Caen.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 14/03/2022

Reçu en préfecture le 14/03/2022

Affiché le



ID : 014-251403184-20220304-DBS04\_2022-DE

