

**Extrait du Registre des Délibérations
du Bureau
Séance du vendredi 12 septembre 2025**

DBS05-2025

Nombre de délégués
en exercice : 37

Présents : 21

Pouvoirs : 9

Votants : 30

**AVIS SUR LA
MODIFICATION N°9 DU
PLU DE CAEN**

Le 12 septembre 2025, à 12h00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 3 septembre 2025, s'est réuni à l'Hôtel de la CU Caen la mer, salle F4 719, sous la présidence de Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Christian LE BAS, Mme Dorothée PITOIS, M. Emmanuel RENARD, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pascal SERARD

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Patrick MOREL

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

Communauté de Communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Bernard ENAULT, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Hubert PICARD

Communauté de Communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Christian DELBRUEL), M. Dominique GOUTTE (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), M. Nicolas JOYAU (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Pascal SERARD), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Dorothée PITOIS), Mme Laurence TROLET (pouvoir à M. Christian LE BAS)

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Pierre BRISSET (pouvoir à M. Jacky LEHUGEUR)

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Jean-Luc GUINGOUAIN (pouvoir à Patrick LERMINE)

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS (pouvoir à Mme Sophie DE GIBON)

Étaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL, M. Christian CHAUVOIS, M. Michel LAFONT, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Patrick DUBOIS

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD

Était également présent : M. Joël BRUNEAU

AVIS SUR LA MODIFICATION N°9 DU PLU DE CAEN

A/ Exposé

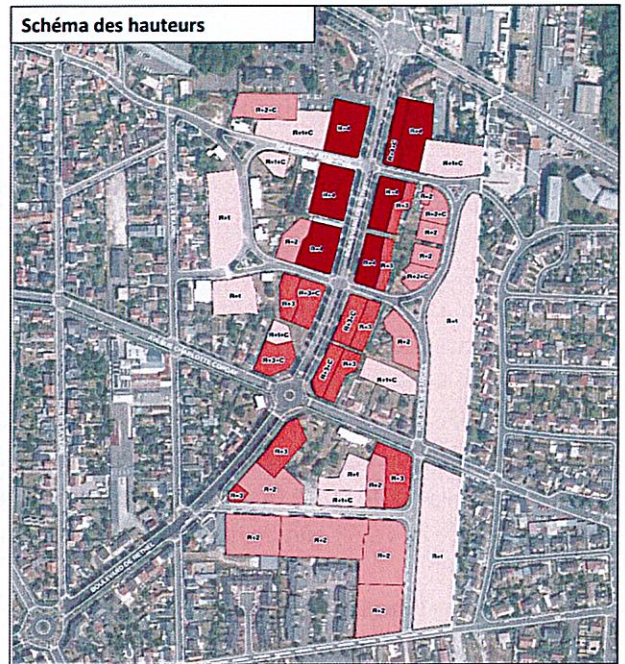
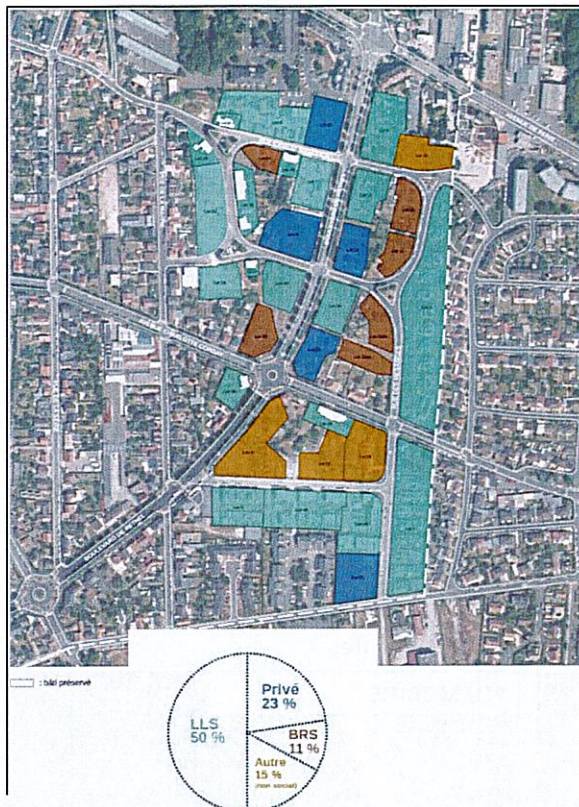
Caen Normandie Métropole a reçu le 7 juillet 2025, la consultation sur le projet de Modification n°9 du PLU de Caen.

Caen fait partie du centre urbain métropolitain, identifié par le SCoT. Le PLU de la commune a été approuvé le 16 décembre 2013. La dernière procédure de Modification a été approuvée le 27 juin 2024.

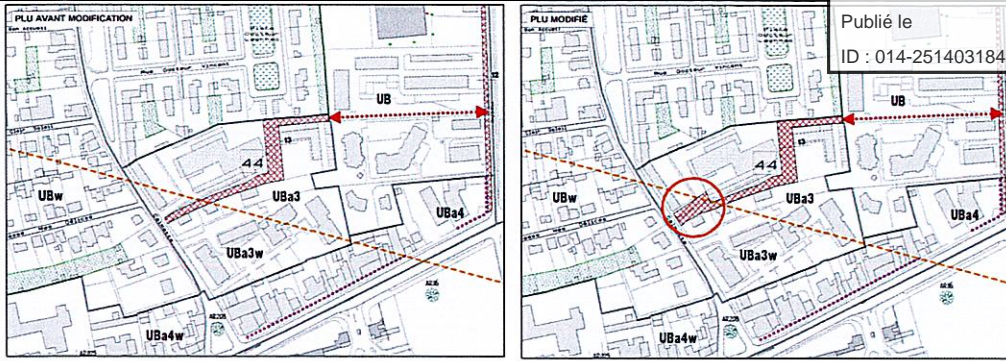
B/ Projet :

N°	I. Modifications : Evolution d'une disposition écrite ou graphique
1	<p>Mise à jour des orientations de l'OAP Rethel (Quartier Charlotte Corday – en limite de Mondeville) Afin de la rendre compatible avec les dernières études et décisions prises sur le projet. Secteur nécessitant une requalification globale en vue d'améliorer l'habitat et de le densifier.</p> <p><u>Evolutions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements démolis : Actuellement 136 → passage à 140. - Nombre de logements supplémentaires : Actuellement 270 → passage à 550. - Règlementation des hauteurs maximales de construction : Elaboration d'un schéma des hauteurs. - Disposition relative aux logements sociaux re-précisée : Actuellement il est prévu qu'à l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux. <p>Avec la modification → 50% du nombre total de logements seront affectés à du locatif social. Ajout d'une carte de répartition des différents types de logements au sein de l'opération (50% LLS, 23% privés, 11% Bail Réel Solidaire et 15% d'autres logements non sociaux).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précisions apportées sur le schéma concernant les espaces paysagers, les cœurs d'ilots, les supports de liaisons douces, les bâtiments à préserver et les secteurs qui devront accueillir une mixité de programme. <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="236 1200 855 2033"> <p>PLU AVANT MODIFICATION</p> <p>Destination dominante des espaces Logements collectifs Logements : requalification première phase Logements : requalification deuxième phase</p> <p>Principes de composition Parcelle visuelle Placette</p> <p>Principes de liaisons et de desserte Desserte interne Liaison douce à créer</p> <p>Principes d'aménagement Espace paysager Alignement d'arbres</p> <p>Limite communale</p> </div> <div data-bbox="879 1200 1517 2033"> <p>PLU MODIFIE</p> <p>Destination dominante des espaces Logement Mixité de programmes</p> <p>Principes de composition Bât à préserver Placette</p> <p>Principes de liaisons et de desserte Liaison douce à créer</p> <p>Principes d'aménagement Espace paysager / Cœurs d'ilots Alignement d'arbres</p> <p>Limite communale</p> </div> </div>

Carte de répartition des différents types de logements :



2	<p>Zone UP – modification du règlement écrit article 12 - stationnement Pour les constructions existantes, suppression de la règle visant à ne pas supprimer les places de stationnement existantes avant travaux. Règle non adaptée aux projets d’ensemble de la zone.</p>
3	<p>Zone N – modification du règlement écrit article 2 - afin d’autoriser les structures flottantes en secteur No Permettre des projets de barges amarrées sur les quais du port de Caen, proposant des activités de bar-restaurant-événementiel. Emplacements situés en secteurs No.</p>
4	<p>Zones UA, UB, UD et UP – modification du règlement écrit article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété Dans cet article, il était précisé que la règle générale de distance d’implantation ne s’appliquait pas entre une construction annexe et une construction existante. Rédaction qui posait difficultés lors de l’instruction. Le terme « construction existante » est remplacé par « autre construction ».</p>
5	<p>Toutes les zones U – Création d’un article 12.4 dédié au stationnement des deux roues non motorisées, pour les constructions existantes. Ici c’est simplement un article supplémentaire qui est créé pour la forme. La réglementation en cas de changements de destination était déjà présente dans l’article 12.3 initial. Ce contenu est juste rebasculé dans un article 12.4, pour plus de clarté.</p>
6	<p>Mise à jour des contours de l’ER n°44 ER prévu pour la création d’une sente piétonne entre la rue du Docteur Calmette et la place Laënnec. Contours de l’ER revus afin de se caler sur les limites cadastrales, et de mieux correspondre aux emprises nécessaires de l’aménagement.</p>



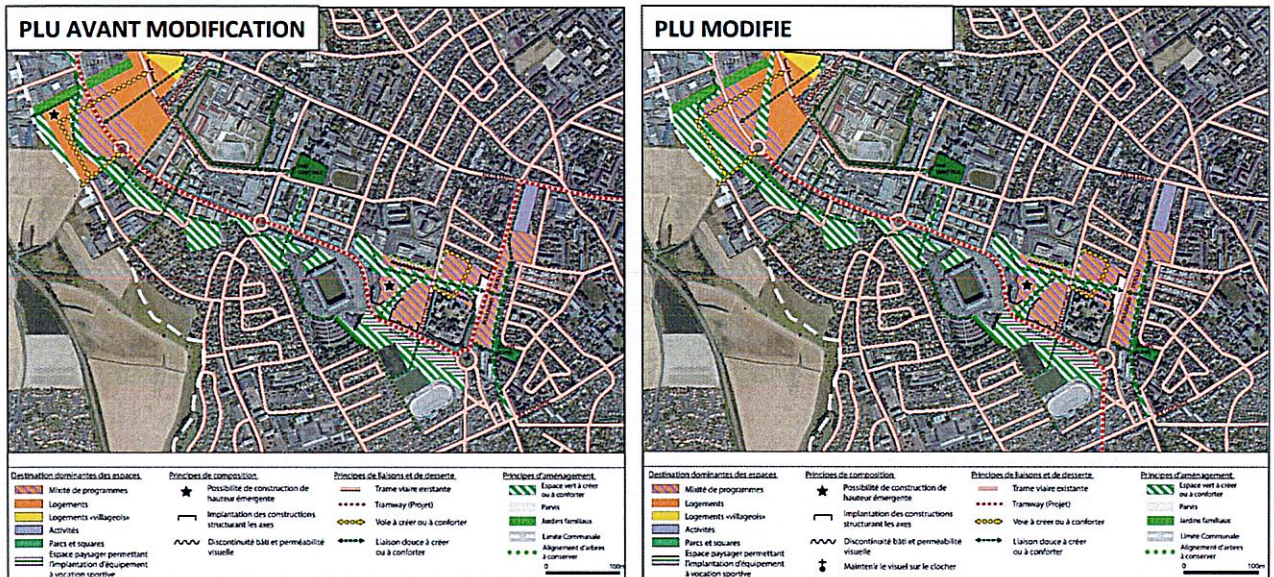
7 Zone UB – Précision apportée à l’article 7 concernant l’implantation des constructions dans la bande de constructibilité

Actuellement les constructions doivent s’implanter selon un retrait = H/2, par rapport à la limite de fond du terrain. La modification ajoute un retrait minimum de 3,50 m, afin de s’assurer qu’une construction de faible hauteur ne puisse s’implanter trop près de riverains (nuisances + difficultés d’intégration paysagère).

8 Mise à jour de l’OAP Detolle – Pompidou – Beaulieu

Reprise de l’OAP afin de faire apparaître le bon tracé concernant le projet de nouvelle ligne de Tramway (tracé qui a évolué).

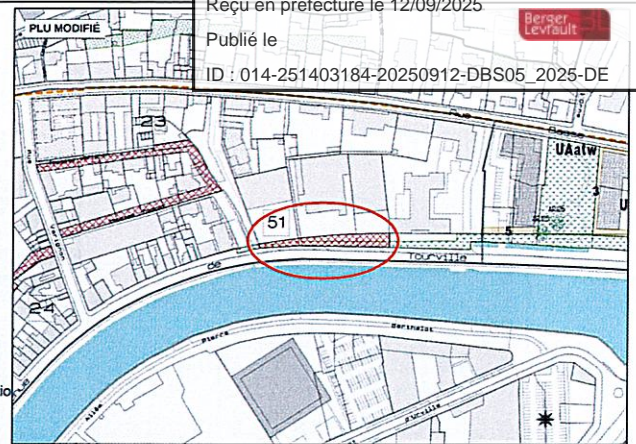
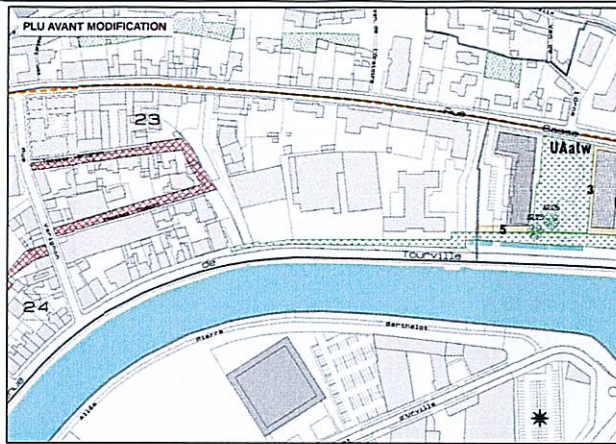
Secteur Beaulieu : intégration d’un cône de vue à préserver vers l’église, élargissement de la coulée verte à l’ouest du boulevard Pompidou, suppression de la construction de hauteur émergente.



II. Modifications : Introduction ou retrait d’une nouvelle disposition

1 Ajout d’un ER, le long de l’avenue de Tourville, pour réaliser une liaison douce.

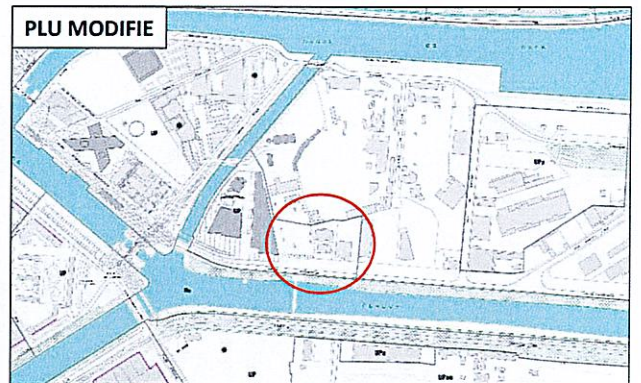
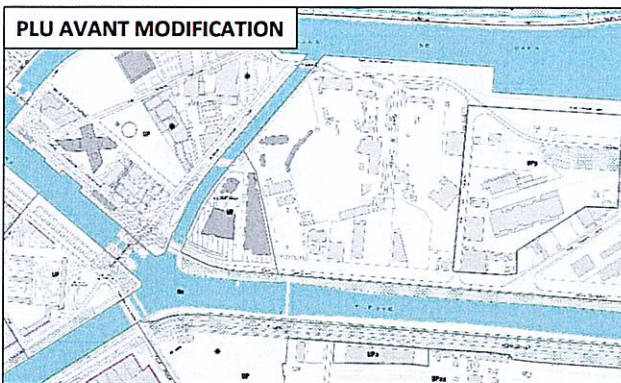
Projet visant à relier deux tracés existants de liaisons douces. Projet permettant la finalisation de la sente piétonne réalisée au nord du fossé de ligne – aménagement qui sera ainsi complet depuis le pôle commercial et la rue de la Rochelle.



2 Modification du zonage presqu'île

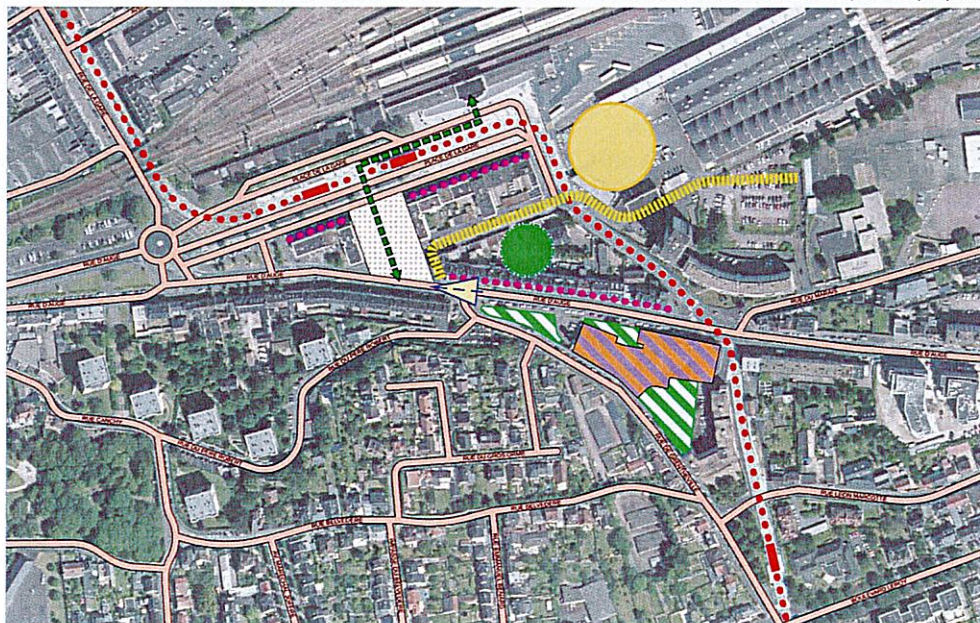
Reclassement de 4 parcelles en zone UP (actuellement classées en zone UPau).

Règlement zone UPau : pas adapté aux projets de constructions que pourraient avoir les associations et établissements publics du secteur. Règlement zone UP plus adapté.



3 Secteur de la gare : Créer une OAP, Reclasser en zone UP, Créer 2 ER.

- Créer une OAP avec les grands principes suivants : créer une continuité douce entre la gare et son quartier sud, aménager et requalifier les espaces publics, conforter, valoriser et créer des espaces paysagers.



Destination dominante des espaces

- Mixité de programmes
- Linéaire commercial à conforter

Principes de composition

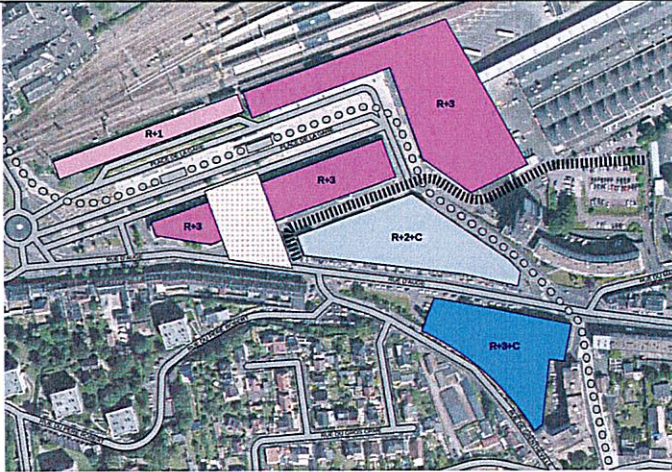
- Vue à préserver
- Emprises publiques à requalifier
- Prescriptions urbaines

Principes de liaisons et de desserte

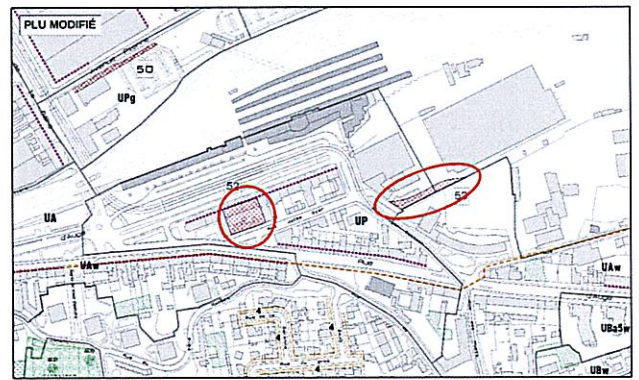
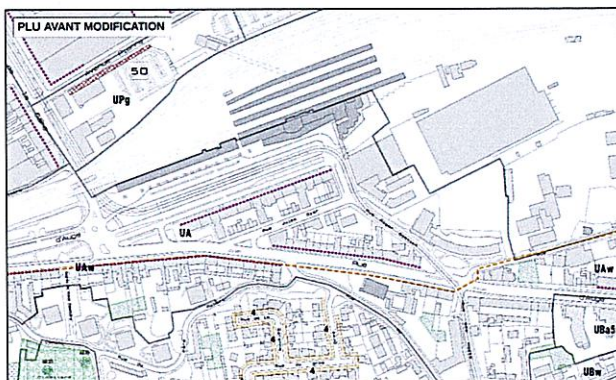
- Trame viaire existante
- Tramway
- Liaison douce à créer

Principes d'aménagement

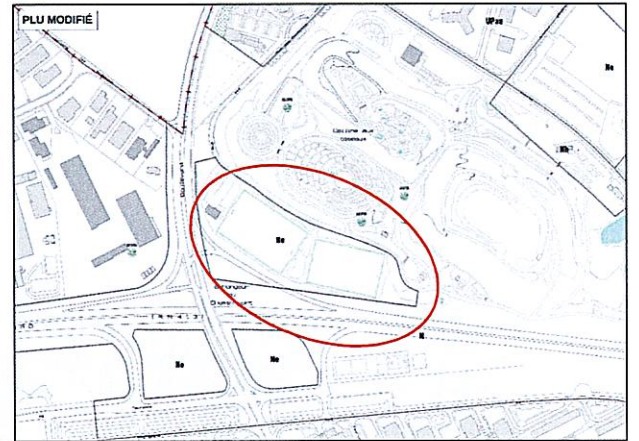
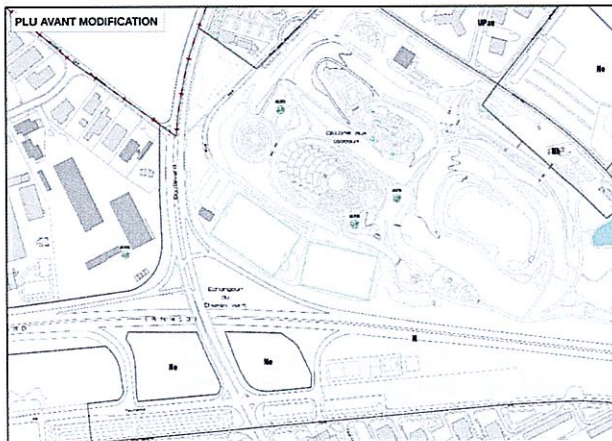
- Espace vert à créer ou à conforter
- Coeur d'îlot végétalisé à créer
- Espace public à créer



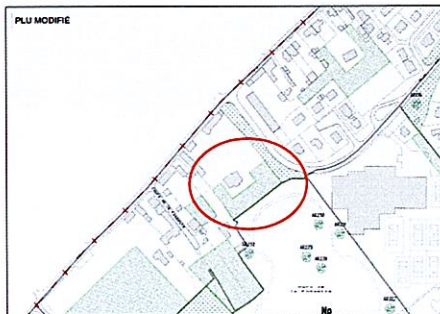
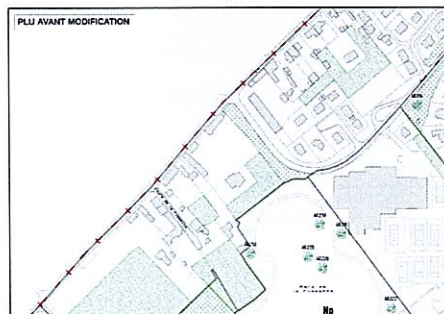
- Reclassement du site en zone UP (certaines parties étaient en UA). Zonage plus adapté aux secteurs faisant l'objet d'OAP avec des projets de recombinaison urbaine programmés).
- Création de 2 ER : pour un aménagement de voirie et en vue d'une démolition afin de créer une ouverture sur deux rues différentes.

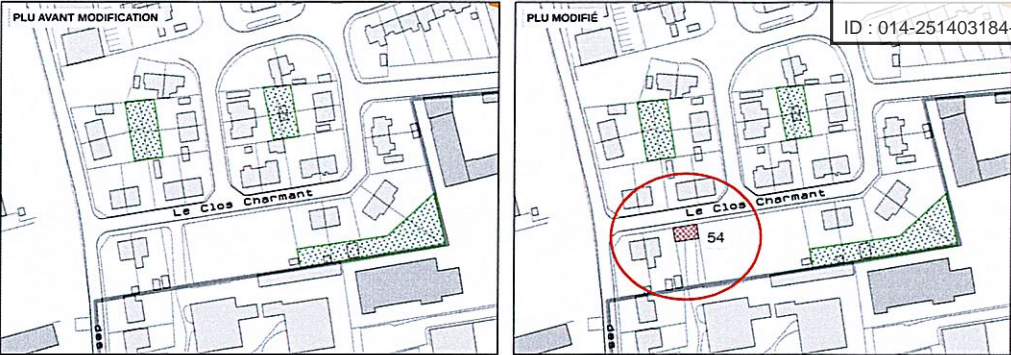


- 4 **Reclassement en Zone Ne des terrains de sport se trouvant au Sud de la Colline aux oiseaux.**
En effet, ce type d'équipement implanté au sein d'espaces naturels, est habituellement classé en zone Ne.
Donc reclassement pour des raisons de cohérence.



- 5 **Un Cœur d'Illet Vert (CIV) est redessiné en zone UB**



6	Création d'un ER en zone UB, pour création d'un mail planté le long de la rue du Clos Charmant. 
7	Mise à jour de l'OAP Guillaume de Normandie Nombre de logements créés dans l'OAP : on passe de 160 à 180 nouveaux logements.
III. Mises à jour	
1	Suppression de 3 ZAC, du plan des périmètres particuliers et de la notice explicative des annexes. ZAC Jardin, Claude Decaen et Porte de Nacre = ZAC supprimées par délibérations.

Proposition :

Considérant que le projet de modification renforce les densités en renouvellement urbain,

Considérant que le projet de modification renforce le quartier-gare de Caen,

Considérant que le projet de modification renforce la nature en ville dans les secteurs concernés,

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 4 septembre 2025, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification n°9 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°9 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 secrétaire de séance

Hubert PICARD



Le Président

Emmanuel RENARD

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le



ID : 014-251403184-20250912-DBS05_2025-DE