

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAEN

MODIFICATION N°10

Approbation le 18 décembre 2025

Note explicative de synthèse

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 huit procédures de modification dont la dernière a été approuvée le 27 juin 2024 et de trois procédures de révisions 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°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Caen vise à intégrer des adaptations réglementaires afin de permettre la réalisation de la phase 1 de la ZAC Mont-Coco.

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 sur le mois de septembre 2025.
- 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.

Les modifications apportées au document après enquête publique et consultation des Personnes Publiques Associées sont soulignées.

Grille de lecture des différents points de la modification :

➤ Tableau récapitulatif des modifications

I -						
n°	thème	zone PLU	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

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)

Liste des objets modification n°10 PLU de Caen

Cette modification ne concerne que le secteur de Mont-Coco. Elle vise à mettre en œuvre la phase 1 de la ZAC.

I - Modification du règlement graphique

- Création d'une zone UPm (correspondant aux espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont-Coco)
- Créations d'emplacements réservés pour aménagement de l'espace public.
- **Ajout d'une marge de recul minimale**

II - Modifications de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

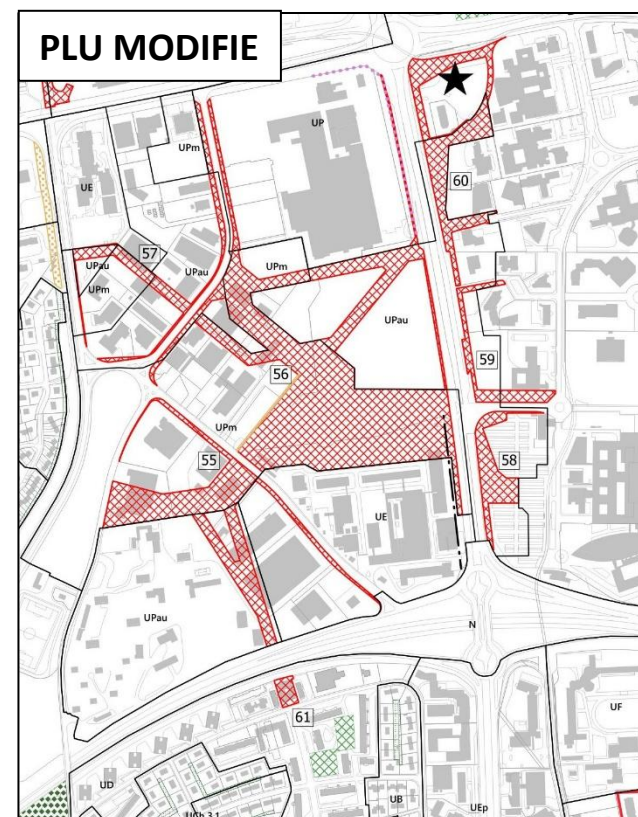
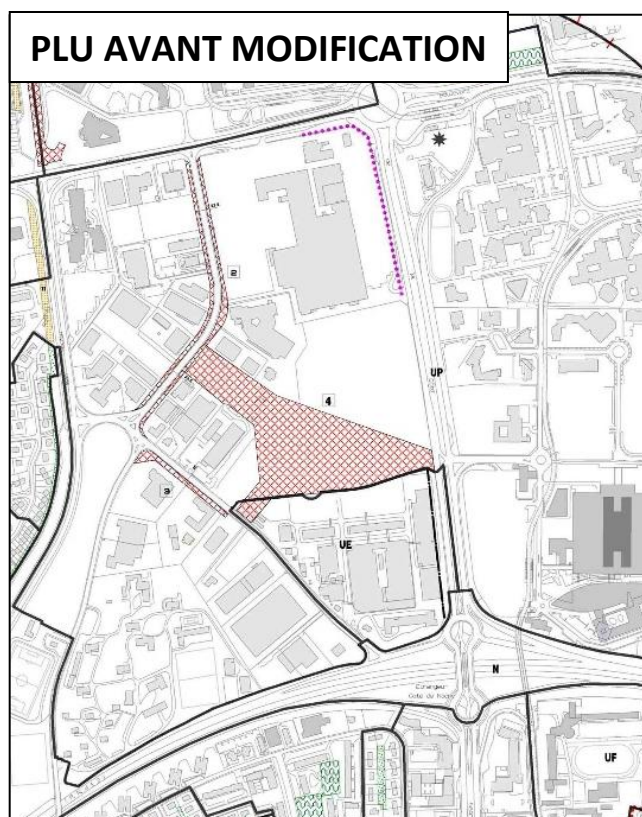
- Modification du schéma et mise à jour du texte concernant notamment : la destination des espaces, les principes de liaison et de desserte, les principes d'aménagement, le schéma des hauteurs, la taille et la qualité des logements...

III - Modifications du règlement écrit :

- **Introduction de la zone Up**
- **Article 7 du secteur UPm ((implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)**
- **Article 8 du secteur UPm (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)**
- Article 10 du secteur UPau (hauteur des constructions)
- Article 12 du secteur UPm (stationnement)
- Article 13 du secteur UPm

I - Modification du règlement graphique

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
1	Zonage	UP	Modifier le zonage	Tout le secteur de Mont-Coco est classé en zone UP à l'exception de son secteur sud occupé par l'entreprise Murata (zone Ue – activités économiques)	Il est proposé créer un secteur UPm correspondant aux espaces composés majoritairement de logements dans la phase 1 de la ZAC Mont-Coco. Ce secteur bénéficiera de dispositions particulières (article 12 et 13 notamment dans le règlement écrit (voir P9 ci-dessous). Les autres phases sont classées en secteur UPau (sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme) ou en zone Ue (espaces principalement destinés à accueillir des activités économiques). <u>Une marge de recul minimale de 3m le long des parcelles composant l'ilot E est également ajoutée.</u>	Règlement graphique
1.b	Emplacements réservés	UP	Créer des emplacements réservés pour aménagement de l'espace public	Présence de 3 emplacements réservés : - N°2 : Elargissement de voirie - n°3 : Elargissement de voirie - n°4 : Création d'une voie et d'un équipement (parc)	Mise à jour des contours des emplacements réservés existants et création de plusieurs nouveaux emplacements réservés supplémentaires pour aménagements des espaces publics.	Règlement graphique Liste des emplacements réservés



II - Modifications de l'OAP

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
2	OAP	UP	Mettre à jour l'OAP (destination des espaces, principes de liaison et de desserte, principes d'aménagement...)	L'OAP prévoit des orientations à l'échelle du secteur (trame viaire, vocation des espaces, îlots 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,...)	Il est proposé de mettre à jour certaines orientations dans le texte mais également sur le schéma et le schéma des hauteurs afin de rendre compatible le PLU avec les orientations définies par la ZAC. <u>Les orientations prévues dans l'OAP pour le site de la ZAC Porte de Nacre sont retirées étant donné que cette ZAC a été supprimée par délibération du conseil communautaire en date du 6 février 2025.</u>	Règlement graphique

En plus des modifications graphiques (voir-dessous), certaines orientations sont ajoutées dans le texte afin de garantir une taille et une conception des logements adaptés aux besoins des habitants. Des dispositions sont aussi ajoutées afin de limiter les effets d'îlots de chaleur urbain et renforcer les continuités paysagères et écologiques :

- *A l'exception des résidences gérées, l'accès à un espace extérieur (1,8X1,8m minimum) est obligatoire pour tous les logements à partir des T2*

***A l'exception des résidences gérées**, les logements traversants ou multi-orientés sont obligatoires pour les T3 et plus. Les petits logements (T1/T2) ne pourront être mono-orientés nord.*

***A l'exception des résidences gérées**, les logements devront respecter les tailles minimales indiquées ci-dessous (surface de plancher) :*

T1 : 30 m²

T2 : 45 m²

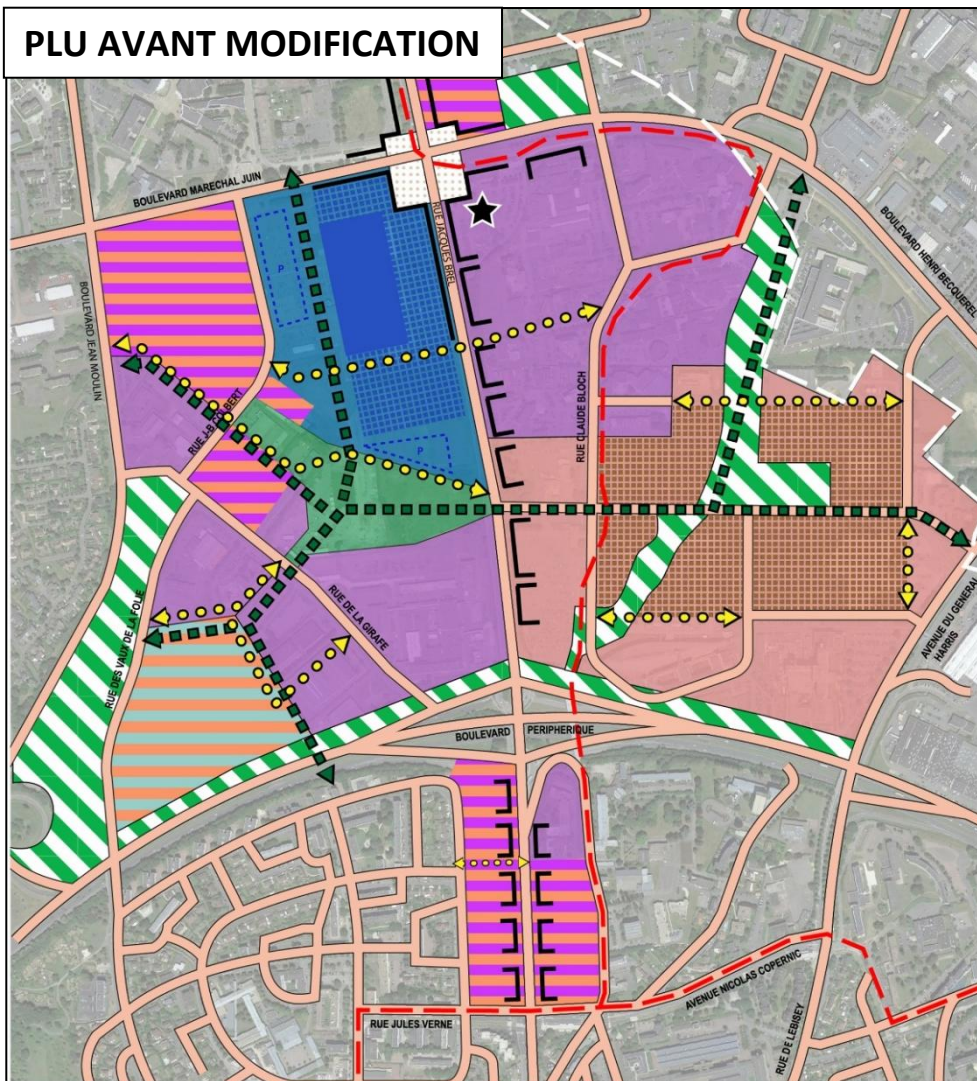
T3 : 63 m²

T4 : 83 m²

T5 et + : 95 m²

- *Les murs et revêtements extérieurs seront majoritairement de teintes claires (ton pierre, blanc cassé, beige...) afin de minimiser les effets d'îlots de chaleur urbain*
- *L'aménagement devra permettre une perméabilité visuelle et paysagère depuis l'espace public sur les cœurs d'îlots*

PLU AVANT MODIFICATION



Destination des espaces

- Activités et bureaux
- Equipement 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

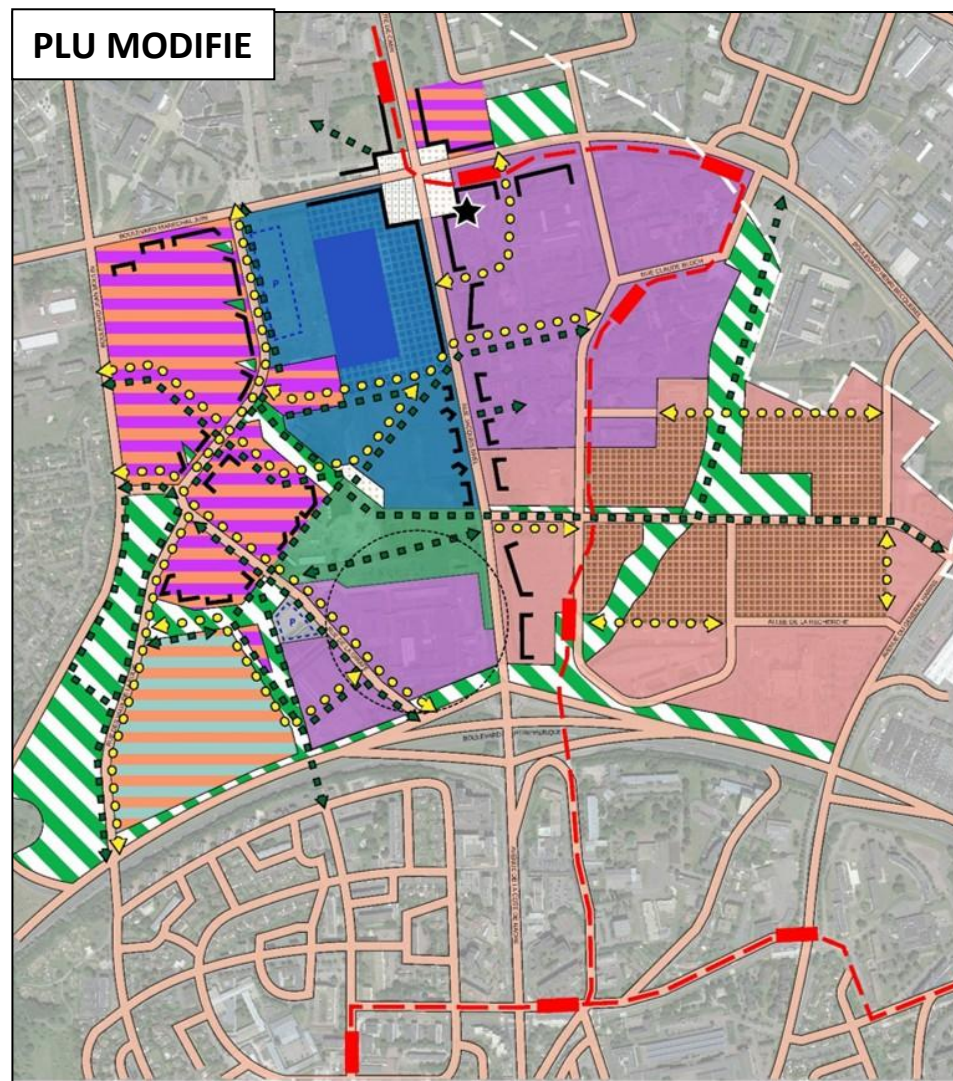
Principes de liaisons et de desserte

- 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

PLU MODIFIE



Destination des espaces à dominante

- Activités
- Equipement 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
- Cercle de danger ICPE

Principes de liaisons et de desserte

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

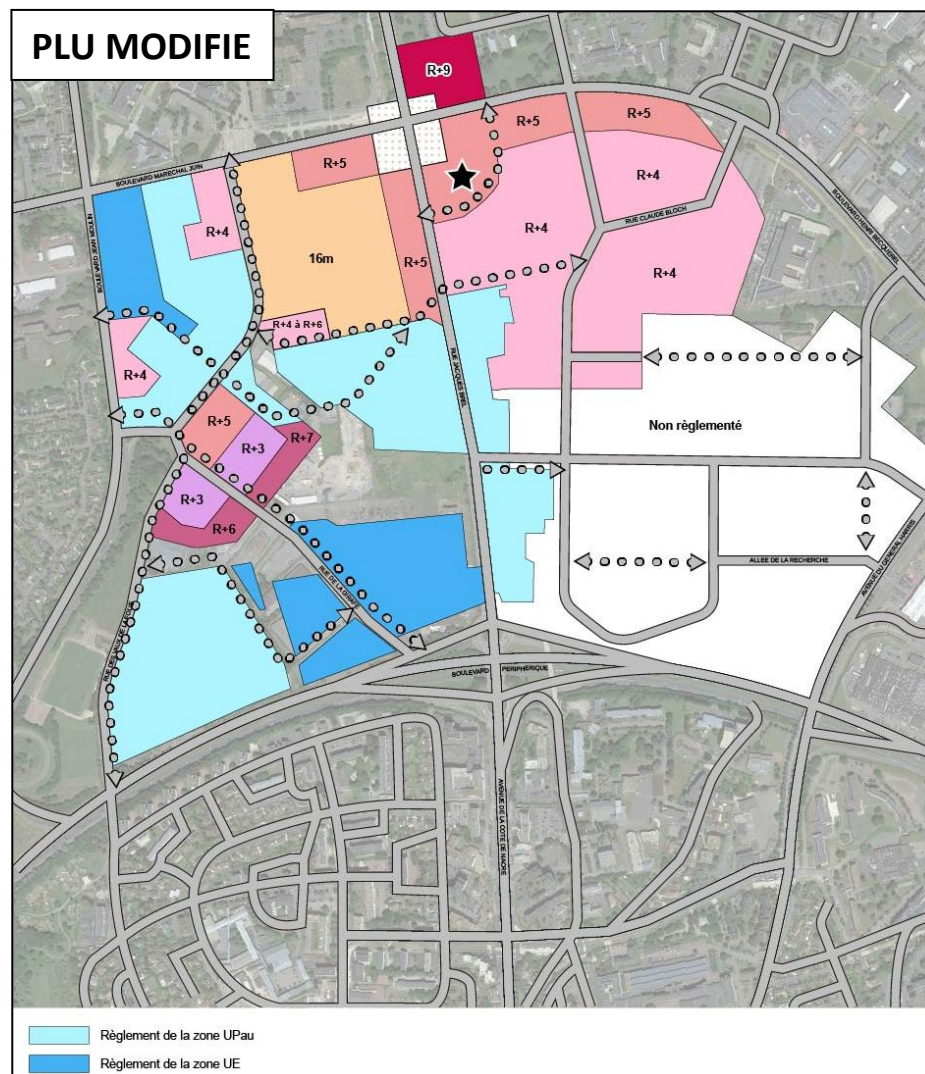
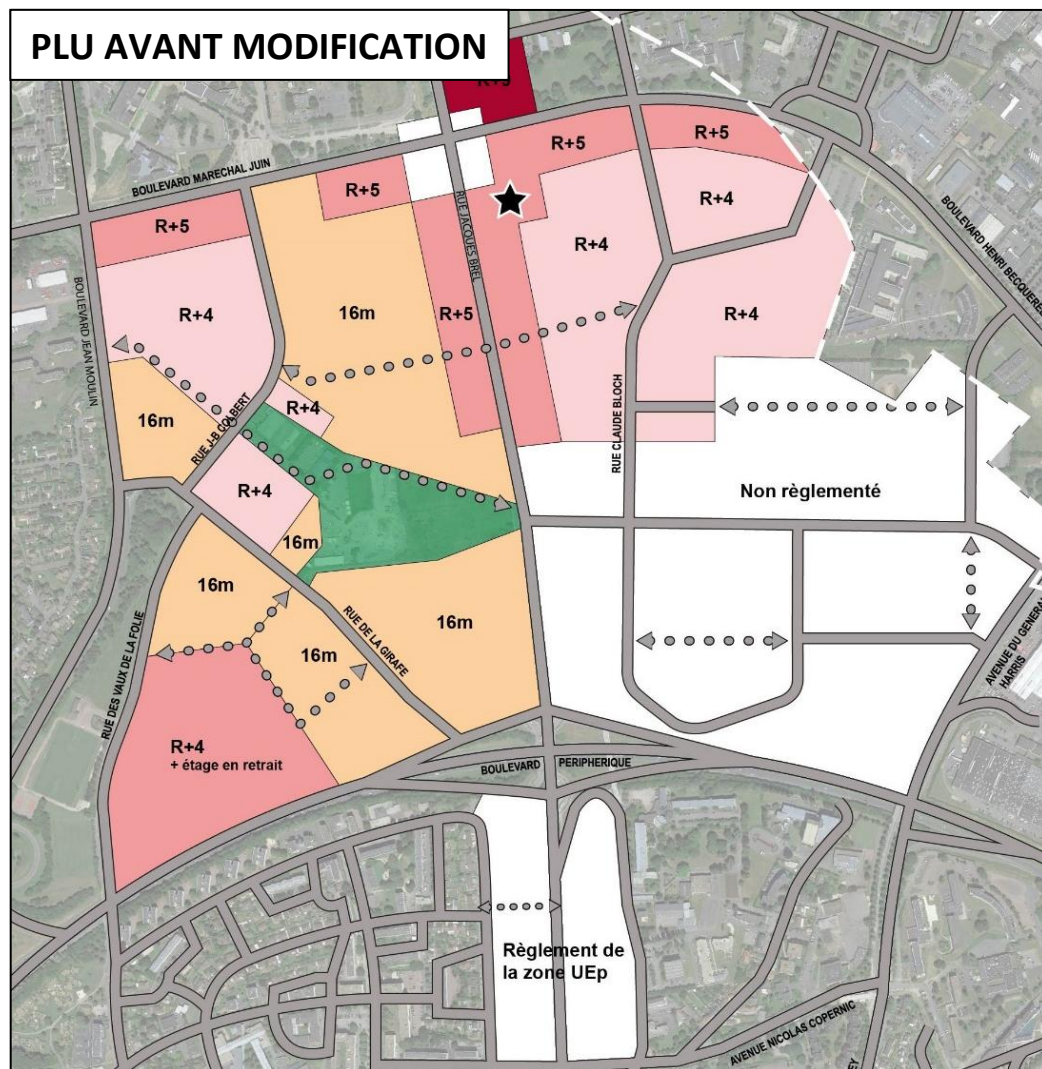
Principes d'aménagement

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

❖ La hauteur dominante des constructions

La hauteur des constructions est indiquée sur le schéma ci-dessous. Elle est définie de façon différente selon les espaces qui composent le secteur :

- Une hauteur maximale dominante exprimée en nombre de niveaux. Cette hauteur devra ponctuellement être diminuée d'un niveau ou plus afin d'assurer un épannelage diversifié à l'échelle de l'îlot.
- Une hauteur maximale dominante exprimée en mètres sur l'espace du centre commercial
- Une absence de disposition sur le site de l'hôpital
- Pour les secteurs classés en secteur UPau et en zone Ue, ce sont les dispositions de l'article 10 du règlement écrit qui s'appliquent pour la hauteur maximale des constructions



III - Modifications du règlement écrit

n°	thème	zone PLU	objet	ce que dit le PLU actuel	proposition de modification dans PLU modifié	documents du PLU à modifier
3.a	Stationnement	UPm	Modifier l'article 12 de la zone UP afin d'introduire des dispositions spécifiques relatives au stationnement pour le secteur UPm.	Le secteur UPm n'existe pas. Ce sont les dispositions de la zone UP qui s'appliquent.	Article 12 – Zone UP : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement 12.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles - Dans le secteur UPm : Pour les établissements d'enseignements, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins correspondant aux modes de mobilités des étudiants et du personnel. Les parkings devront être réalisés en ouvrages.	Règlement écrit
3.b	Surface de pleine terre	UPm	Modifier l'article 13 de la zone UP afin d'introduire des dispositions spécifiques relatives au pourcentage de surface devant être traité en pleine terre pour le secteur UPm	Le secteur UPm n'existe pas. Ce sont les dispositions de la zone UP qui s'applique.	Article 13 – Zone UP : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations 13.2 Traitement des espaces verts* et plantations 13.2.1 Dispositions quantitatives Les espaces verts* doivent représenter 40% de la superficie des espaces libres*. Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m² d'espaces verts*. Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts. Pour le secteur UPf : non réglementé. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions quantitatives fixées ci-avant ne sont pas applicables. Pour le secteur UPm : 30% de la superficie de chaque unité foncière devra être traité en surface de pleine terre.	Règlement écrit
3.c	Définition de l'espace de pleine terre	UPm	Compléter la définition de l'espace de pleine terre	Titre 1 : Définitions et dispositions communes à toutes les zones Espaces de pleine terre <i>Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.</i> Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des réseaux, dans son sous-sol.	Titre 1 : Définitions et dispositions communes à toutes les zones Espaces de pleine terre <i>Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.</i> Un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il ne comporte pas d'ouvrages, à l'exception des réseaux, dans son sous-sol.	Règlement écrit

					Un espace vert de pleine terre est un espace vert à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction. Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, réseaux de communication, eaux). L'espace vert de pleine terre peut être composé de sol en place, de terre support ou de terre végétale. N'entrent pas dans la définition de l'espace vert de pleine terre : • les espaces de terrasses • les espaces de circulation (sauf circulations piétonnes perméables), les espaces de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement. • Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures, non soutenus, les abris légers couverts etc. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace vert de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.	
3.d	Hauteur des constructions	UPau	Modifier l'article 10 du secteur UPau afin de limiter la hauteur des constructions à 10m dans ce secteur.	10.2 Dans le secteur UPau La hauteur maximale des constructions est celle de la construction existante la plus haute sur le terrain à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'absence de construction sur le terrain, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres.	10.2 Dans le secteur UPau La hauteur maximale des constructions est celle de la construction existante la plus haute sur le terrain à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'absence de construction sur le terrain, la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres.	Règlement écrit
3.e	<u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	UPm	<u>Ajouter une règle spécifique au secteur UPm concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	Règle générale de la zone UP : <u>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ou de la partie de façade concernée (R= H/2)</u>	Article 7.5, pour le secteur UPm <u>Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet comporte un pignon constitué en limite séparative alors, l'accolement en limite séparative est à privilégier ou les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à H/3*2 avec un minimum de 12m.</u> <u>Si la parcelle contiguë à l'unité foncière faisant l'objet du projet ne comporte pas de pignon constitué en limite séparative alors les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à H/3 avec un minimum de 6m.</u>	<u>Règlement écrit</u>

3.f	<u>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<u>UPm</u>	<u>Ajouter une règle spécifique au secteur UPm concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<u>Règle générale de la zone UP :</u> <u>La distance minimale entre deux constructions non contiguës est règlementée dès lors que l'une des façades ou parties de façade comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute.</u>	<u>Article 8.5 pour le secteur UPm</u> <u>La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la façade moins 9m avec un minimum de 12m.</u>	<u>Règlement écrit</u>
-----	---	------------	---	---	---	------------------------

Zones	Description et vocation	Superficies (ha)	
UA	Centre ville et espaces centraux		
UA	Centre ville ancien	119	352
UAa	sites de renouvellement		
UAab	sous-secteur de Beaulieu	36	
UAab1	sous-secteur de Beaulieu (Est)	2	
UAaf	sous-secteur de la Folie Couvrechef	33	
UAag	sous-secteur Gardin	6	
UAar	sous-secteur des Rives de l'Orne	6	
UAat	sous-secteur de Tourville	5	
UAb	périphérie du cœur de ville	79	
UAc	îlots de la reconstruction (axe château/gare)	49	
UAd	anciens hameaux : Vaucelles, la Maladrerie et Venoix	17	
UB	Zone périphérique	469	561
UBa	Abords des grands axes		
UBa3	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+3	34	
UBa4	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+4	33	
UBa5	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+5	7	
UBa6	séquence où la hauteur des constructions peut atteindre R+6	8	
UBc	secteur Decaen	10	
UC	Zone à dominante pavillonnaire	200	280
UCh	ensembles pavillonnaires homogènes et identitaires	78	
UCo	Secteur cité de l'oreille	2	
UD	Zone des grands ensembles	235	255
UDa	Secteur de renouvellement urbain	20	
UE	Zone d'activités	65	123
UEb	secteur Beaulieu	6	
UEc	Secteur d'activités commerciales	2	
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	94	204
UFe	secteur université et lycées	110	
UP	Zone de projet	198	311
UPr	République	0,5	
UPf	Palais Fontette	0,7	
UPp	Presqu'île	6,7	
UPa	Secteur réservé aux activités agricoles (hors sol)	0,6	
UPg	Secteur d'opération d'aménagement d'ensemble	1,8	
UPm	Secteur correspondant à la phase 1 de la ZAC Mont-Coco	18	
UPau	Sites dont le renouvellement est prévu à plus long terme	83	
N	Zone à dominante naturelle	346	493
Nc	secteur des cimetières	34	
Ne	secteur d'équipements en lien avec les espaces naturels	51	
Nel	Secteur de loisirs	0.07	
Nh	secteur de taille et de capacité d'accueil limitées	4	
No	secteur de l'Orne et du canal de Caen à la mer	35	
Np	secteur des parcs publics	23	
A	Zone à dominante agricole	1	1
		2 579	2 579
Espaces boisés classés		7	
Cœurs d'îlots verts		51	
Espaces verts résidentiels		12	
Jardins familiaux		8	
Espaces verts garantis		64	