



CAEN LA MER

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27.04/2015

Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le 12.12/2016

PLU - Modification n°2 APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du Conseil communautaire

en date du : **26 septembre 2019**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2



1. INTRODUCTION

La commune d'IFS dispose d'un PLU depuis le 27 avril 2015.

Il a été modifié une première fois le 12 décembre 2016, par une procédure simplifiée.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU pour l'implantation d'un établissement pénitentiaire est conduite parallèlement à la présente procédure. Elles seront approuvées lors du même conseil communautaire.

Cette seconde procédure de modification a pour objet de :

- Rectifier une erreur matérielle sur une parcelle du lotissement des Clairières ;
- Préciser les zones de vigilance du fait de la présence de champs électromagnétiques aux abords des lignes à haute tension ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU "entre Europe et Canada" ; revoir et préciser l'OAP et le règlement du secteur ;
- Préciser le règlement de la zone 1AU et l'OAP Sud, sur laquelle une première phase d'aménagement (au nord-est) est autorisée ;
- Modifier les limites entre les zones UB et UC et les secteurs UBb et UBa, au nord de la commune pour mieux maîtriser l'évolution des formes urbaines (et des voisinages) ;
- Prendre en compte la dernière modification du SCOT de Caen Normandie Métropole qui ajoute un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) au Document Orientations Générales (DOG) ;
- Préciser et compléter le règlement écrit, afin de l'adapter aux enjeux urbains actuels sur les différents secteurs.

2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Situation



Contexte

Lors de la demande d'une autorisation d'urbanisme, il est apparu que la parcelle privative cadastrée BV22 était repérée sur le règlement graphique dans les "Espaces verts contribuant aux continuités écologiques, protégés au titre des articles L151-19 et suivants". Après vérification, il a été retenu de rectifier cette erreur dans le cadre de la présente procédure.

Justification de l'erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU une trame verte et bleue à l'échelle de la commune a été étudiée, puis définie.

Ainsi, le rapport de présentation (p. 53) en cohérence avec le diagnostic, inventorie les éléments participant des continuités écologiques et propose une carte de synthèse. Sur cette carte, il n'est pas fait mention de cette parcelle (voir ci-contre).

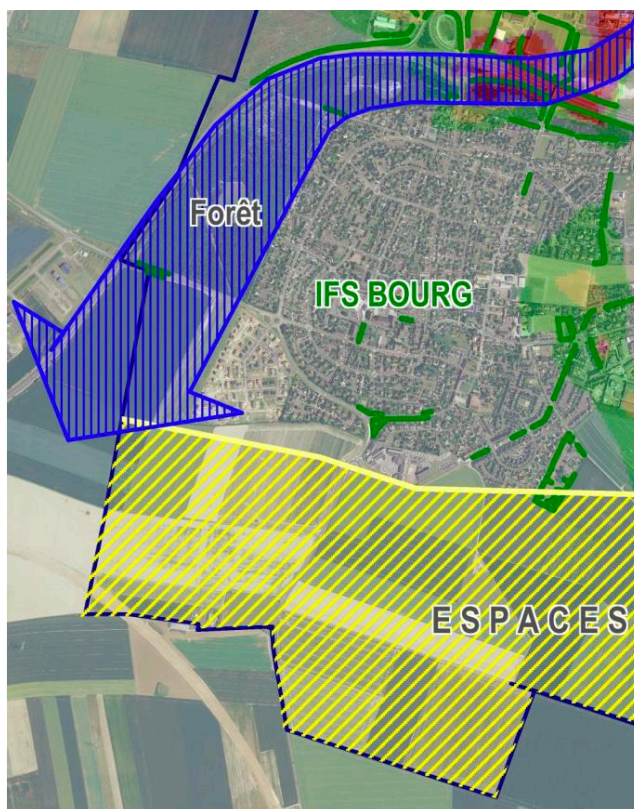
On constate d'ailleurs (sur site) que l'occupation de la parcelle (une pelouse) et son environnement ne présentent pas d'intérêt écologique spécifique, vu son environnement pavillonnaire.

De plus, il est noté pour la justification des règles du PLU (p. 142) :

"Au sein de ces zones urbaines, une attention particulière est portée au cadre de vie, aux déplacements doux, aux continuités écologiques pour favoriser une ville plus durable. C'est dans ce cadre qu'ont été définies différentes protections pour préserver ou renforcer ces éléments :

- les haies existantes ainsi que les espaces non aedificandi identifiés pour leur rôle paysager ont été protégés au titre de la loi Paysage,
- les cheminements existants à valoriser ou à créer contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le zonage,
- les espaces publics contribuant aux continuités écologiques ont été recensés au titre du R123-11-1 du Code de l'Urbanisme afin d'y autoriser de nouveaux équipements mais en préservant le caractère végétal dominant de la zone ainsi que la perméabilité des sols."

Il apparaît ainsi, que cette parcelle privée destinée à l'urbanisation depuis l'origine du lotissement, a été repérée par erreur sur le règlement graphique.



La modification du PLU :

Ce repérage est supprimé.

3. DELIMITATION DE ZONES DE REcul DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES LIGNES A HAUTE TENSION

La question de la maîtrise de l'urbanisation aux abords des lignes à haute tension, vu le probable effet sur la santé des champs électromagnétiques, fait toujours l'objet de débats et aucune disposition réglementaire n'a, à ce jour, été adoptée suite au rapport du Grenelle de l'Environnement.

Dans ce contexte, il est retenu de compléter le règlement du PLU sur la base des éléments du document "Champs électromagnétiques d'extrême basse fréquence – Effets sur la santé" publié par les services de l'État en 2014 (et porté en annexe). Il indique page 16 :

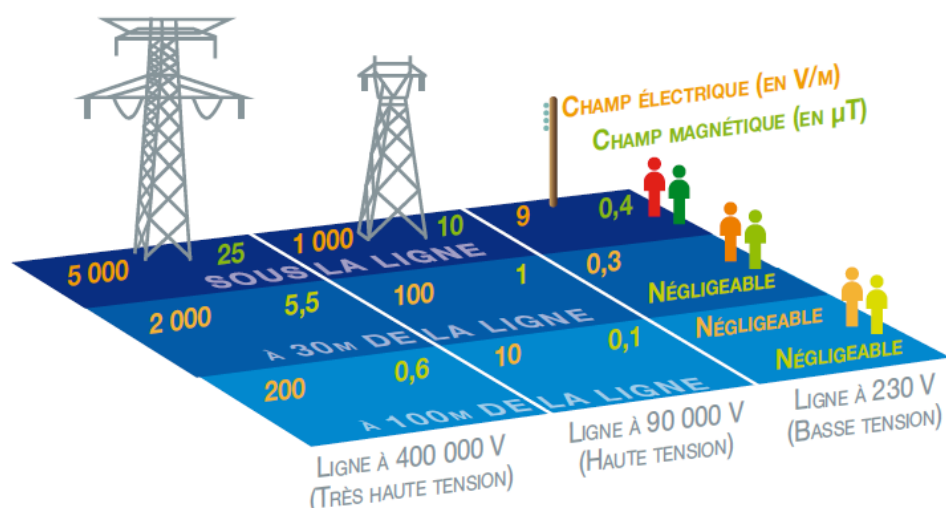
"Maîtrise de l'urbanisme

L'instruction du 15 avril 2013 du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité demande aux préfets de recommander aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µT :

« Au vu des éléments disponibles sur l'évaluation des risques, sur lesquels pèsent de fortes incertitudes, et sur les enjeux économiques, vous recommanderez aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance

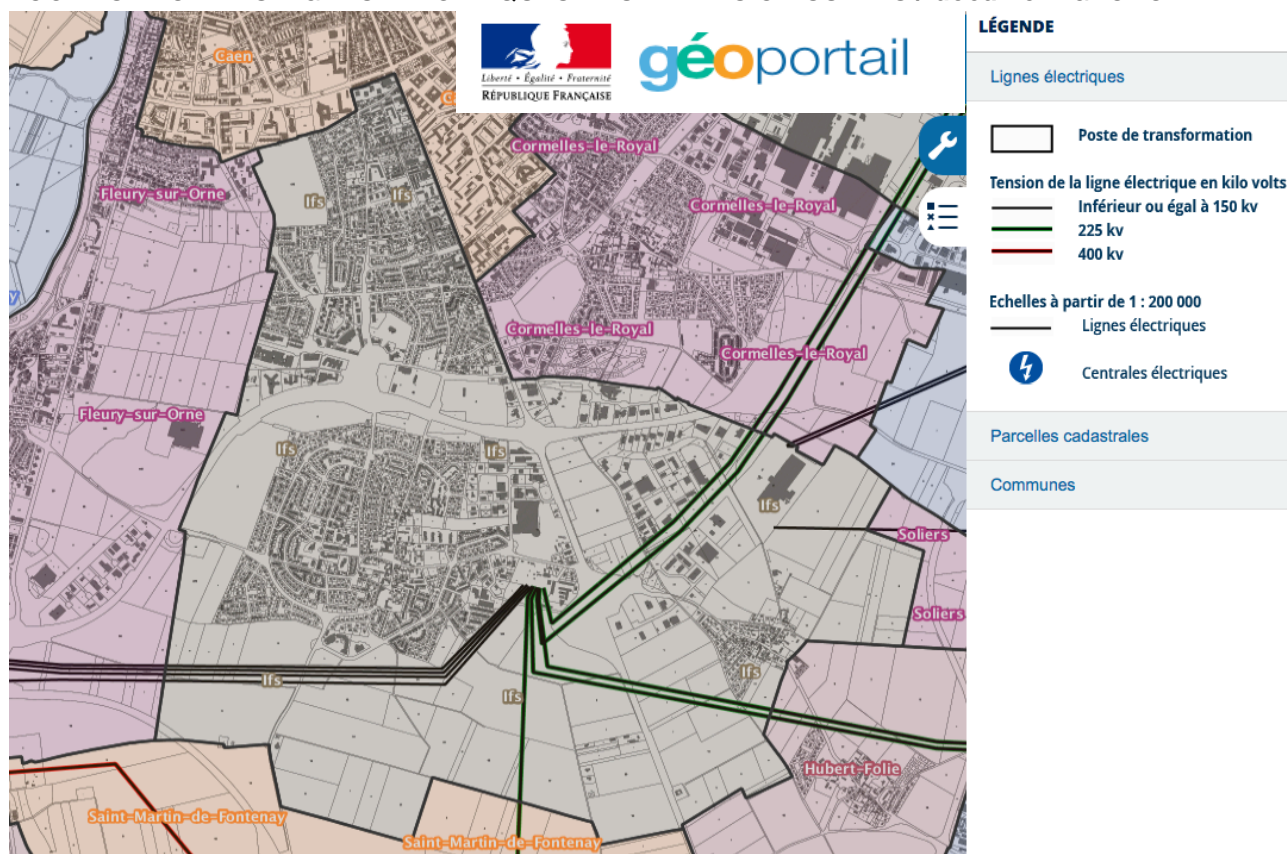
des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de $1 \mu\text{T}$, cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de $0,4 \mu\text{T}$ proposée par l'avis de l'Anses. »

Figure 2 • Valeurs moyennes des champs électrique et magnétique autour des lignes aériennes de transport d'électricité à 50 Hz



Source : MEDDE Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

LOCALISATION DES LIGNES ELECTRIQUES HAUTE TENSION SUR IFS / document GEOPORTAIL



En cohérence avec ces recommandations, vu la présence au sud de la commune de lignes électriques à Haute tension (4 lignes de 90kv à l'ouest / 5 lignes 225kv à l'est et au sud), il est retenu :

- d'inscrire, pour information, une zone de prévention prudente d'une largeur de 30m le long des lignes à 90 kV et de 60m le long des lignes à 225 kV, sur le règlement graphique "Risques" (Pièce 4-3) ; Elle ne modifie par le règlement des zones urbanisées (UC ou UX et UXz) ou de la zone agricole (A),
- d'en tirer des conséquences réglementaires dans des quartiers en cours d'urbanisation au sud de la commune. Ainsi : le règlement de la zone 1AU est complété et il est retenu de ne pas permettre la création de nouveaux logements dans la bande de recul, par prévention prudente, d'autant que le PADD prévoit que la limite sud de l'urbanisation a vocation à recevoir un espace vert planté et aménagé en lisière avec la plaine agricole. Une seule possibilité de construction au nord de cette bande de recul prudent est retenue : S'il est projeté la création de logements individuels à proximité, alors, une petite annexe (de type abris de jardin) par unité foncière pourra être implantée dans les jardins privatifs, qui se trouveraient dans la zone de prévention.

La modification du PLU :

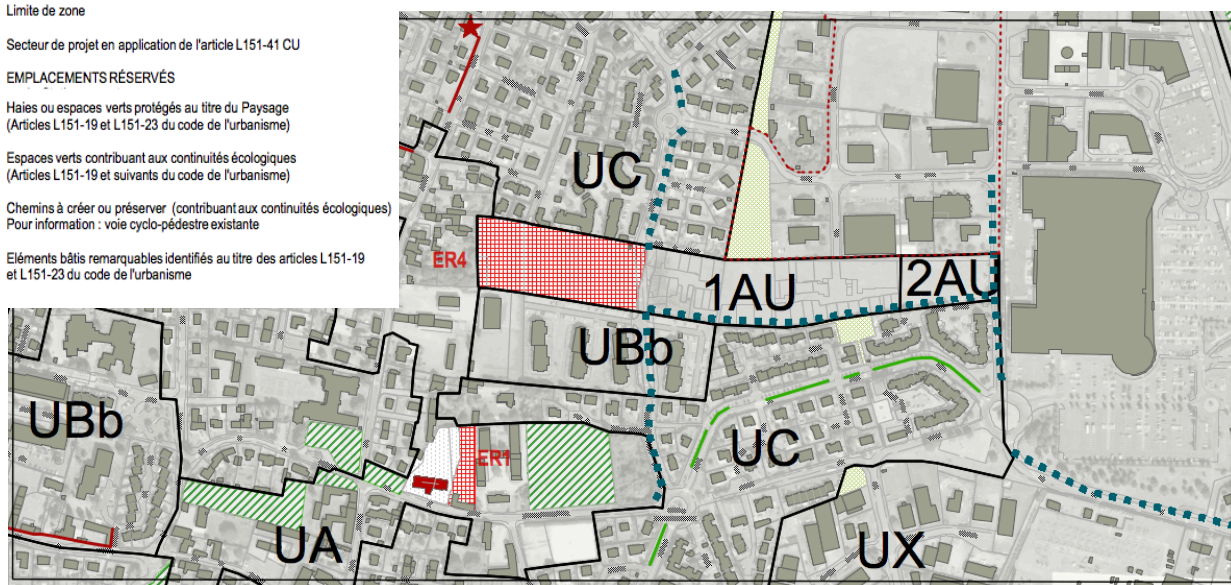
- ✓ Les zones concernées sont portées pour information sur le règlement graphique ;
- ✓ L'article 1AU1 est complété ;
- ✓ Les annexes documentaires sont complétées avec les documents suivants :
 - "Champs électromagnétiques d'extrême basse fréquence – Effets sur la santé" Ministère de la Santé – 2014
 - "Rapport sur la maîtrise de l'urbanisme autour des lignes de transport d'électricité" Ministère de l'Écologie - Ministère de l'Économie – 2010.

4. OUVERTURE A L'URBANISATION de la ZONE 2AU dite "entre Europe et Canada"

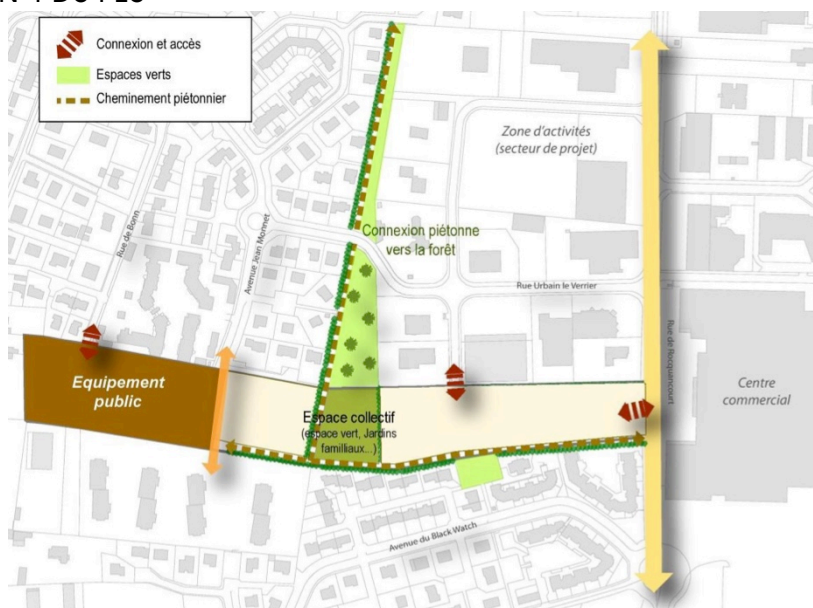
Situation et planification actuelle

LE REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU

- Limite de zone
- ▨ Secteur de projet en application de l'article L151-41 CU
- ▤ EMBLEMES RÉSERVÉS
- ▨ Haies ou espaces verts protégés au titre du Paysage (Articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)
- ▨ Espaces verts contribuant aux continuités écologiques (Articles L151-19 et suivants du code de l'urbanisme)
- Chemins à créer ou préserver (contribuant aux continuités écologiques) Pour information : voie cyclo-pédestre existante
- ★ Eléments bâtis remarquables identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme



LES OAP AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU



Contexte

Le PLU a organisé l'évolution du secteur dit "entre Europe et Canada" en divisant son urbanisation en plusieurs phases.

La première phase vient d'être livrée, aussi la commune et la communauté urbaine souhaitent préciser les conditions de la seconde, en tenant compte de l'évolution de leurs projets d'équipements d'intérêt collectif dans le secteur ainsi que du contexte urbain alentour.

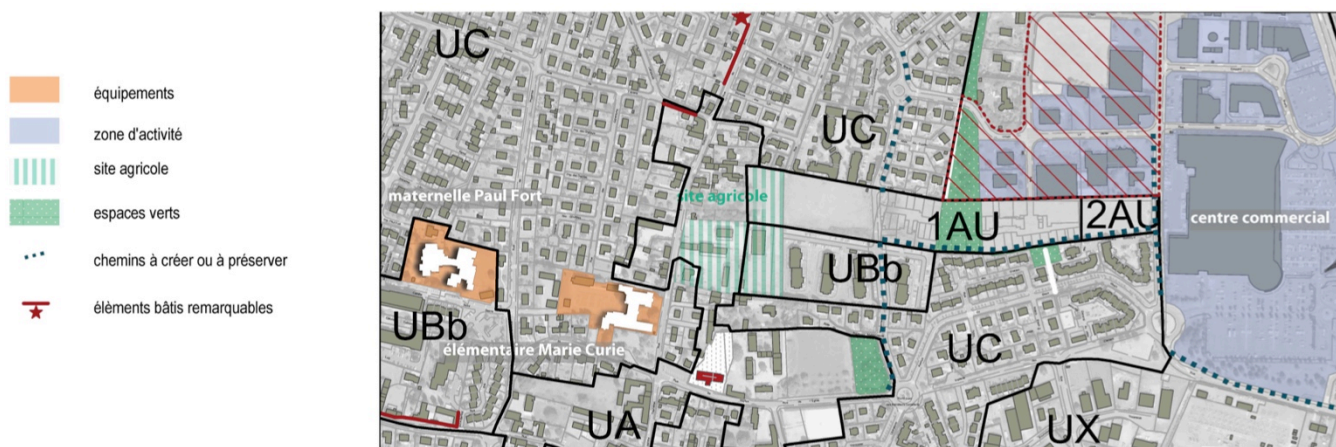
En conséquence, la zone 2AU située en limite Est est ouverte à l'urbanisation ; les OAP et le règlement qui régissent l'évolution du secteur sont adaptés.

Adaptation du projet

L'extrait ci-dessous permet de localiser :

- les secteurs à urbaniser et la 1ère phase d'aménagement (dont le parcellaire apparaît sur le plan) ;
- la présence au nord-est et à l'est d'activités économiques (dont l'arrière du centre commercial où accèdent les livraisons). On soulignera la présence d'un secteur de projet au nord de la zone 2AU ;
- la présence au sud-ouest, entre le site et le pôle public, d'une emprise occupée par une exploitation agricole, dont la mutation n'est pas envisagée à court terme.

OCCUPATION ET FONCTIONNEMENT URBAINS



Nota : le pointillé rouge correspond au secteur de projet sur la zone d'activité



Ce second extrait montre le réseau viaire actuel (en rouge les voies principales / en orange les voies secondaires). Il permet de souligner la desserte "en peigne" le long des deux rues nord-sud (la Rue du Bout Guesdon et l'avenue Jean Monnet) et l'absence de liens (automobile ou pédestre) évidents avec le site scolaire, pourtant proche à vol d'oiseaux. La configuration du réseau actuel et la taille des îlots justifient ainsi la création de nouvelles voies est/ouest (rues, pistes cyclables ou chemins pédestres) dans la partie ouest du site à urbaniser.

Elles conduisent à remettre en cause la pertinence d'une réserve de foncier pour de nouveaux équipements publics de quartier, dans un secteur qui, vu l'absence de mutation du site agricole à moyen terme ne permettra de lien ni avec le site public pourtant proche, ni avec le réseau viaire structurant (la rue du Bout Guesdon).

NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

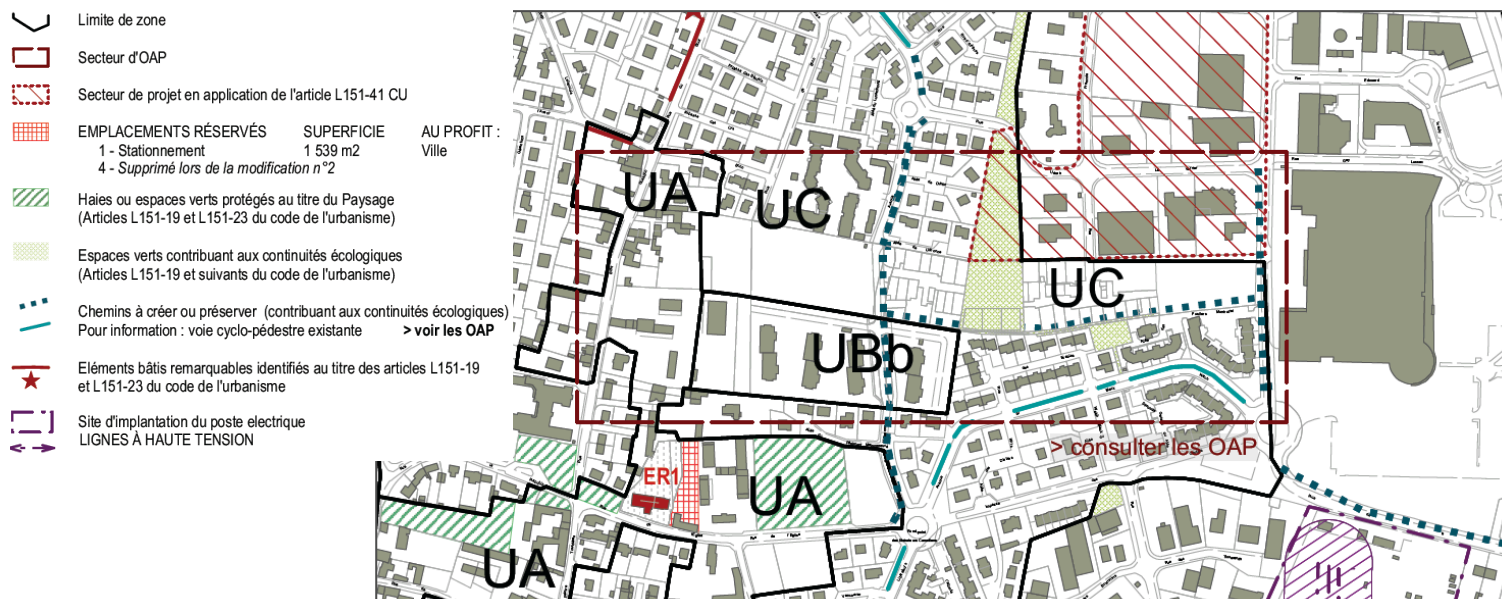


Dans ce contexte, les choix d'affectation et d'aménagement du secteur sont revus et précisés :

- l'emplacement réservé à un équipement collectif (ER4) est supprimé, les collectivités envisageant plutôt l'implantation d'un équipement de proximité, à l'est du site, là où la qualité de la desserte (en voiture ou en bus) permet une urbanisation mixte (logements, services, équipements) ;
- le réseau nécessaire aux modes doux de déplacements est précisé : les voies cyclables à mettre en place sont distinguées des chemins (pour clarifier la nature des aménagements à mettre en œuvre).

NOUVEAU REGLEMENT :

- l'ensemble du secteur est reclassé en zone UC, ce que permettent les dessertes et réseaux actuels ;
- l'emplacement réservé N°4 est supprimé ;



La modification du PLU :

- ✓ Les OAP sont mises à jour ; Les articles UA2, UB2 et UC2 sont complétés pour y renvoyer explicitement ;
- ✓ L'emplacement réservé N°4 est supprimé ;
- ✓ Les zones 1AU et 2AU sont reclassées en UC.

5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ET DES OAP DE LA ZONE 1AU SUD

Situation et planification actuelle

Le principal secteur d'extension urbaine prévu par le PLU est situé au sud-ouest de la commune.

Contexte

La partie située à l'ouest du collège Leopold Sedar Senghor (en 1AU) a une superficie d'un peu plus de 13ha.

Son urbanisation s'engage en 2018 par l'aménagement d'un premier quartier, sur un peu moins de 5ha au nord-est, dans lequel sera créé la voirie primaire.

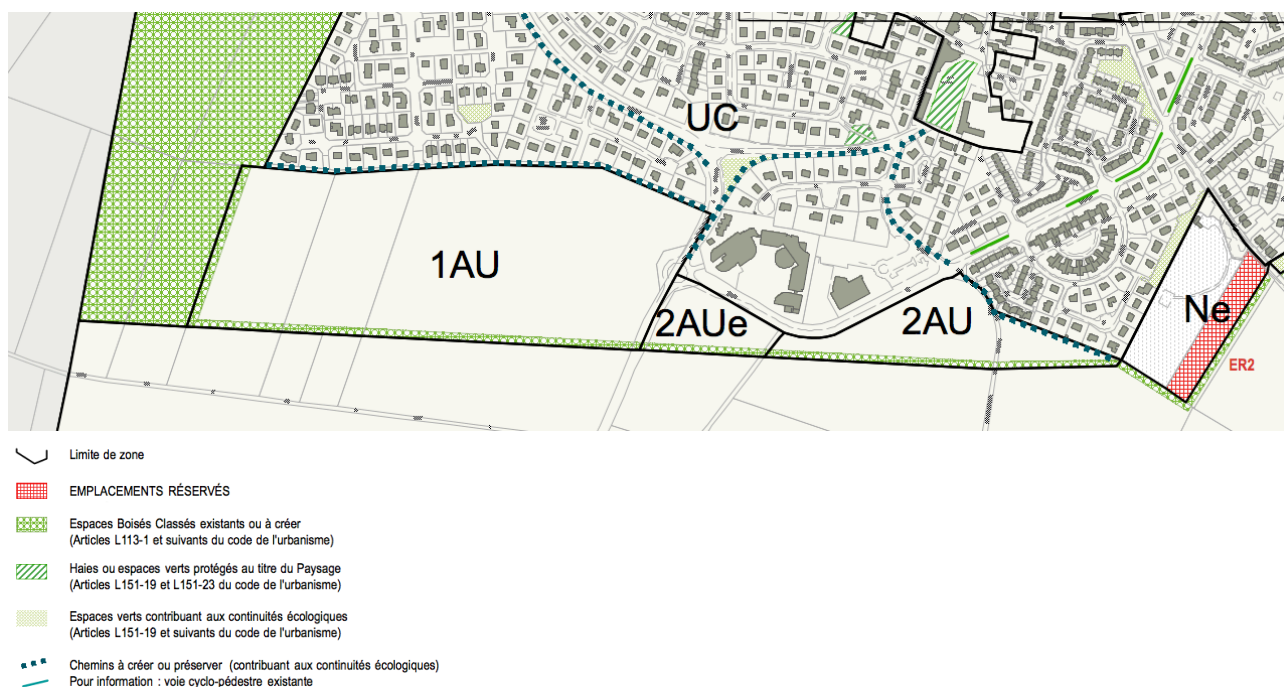
Il a vocation à recevoir environ 170 logements dans le cadre fixé par le PLH de CAEN LA MER ainsi que la première partie de la coulée verte qui irriguera l'ensemble du secteur, en son centre.

Les OAP phasaient l'urbanisation de la façon suivante :

- phase 1 secteur nord-est,
- phase 2 secteur ouest,
- phase 3 secteur sud-est.

La présente modification précise les conditions d'urbanisation fixées initialement lors de l'élaboration du PLU, qu'elles concernent la trame viaire ou la trame verte.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MODIFICATION N°2 DU PLU





EXTRAIT DES OAP DU PLU EN APPLICATION



Actualisation du projet d'urbanisation

NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Partant des principes et du phasage fixés initialement pour ce quartier par le PLU, les orientations d'aménagement sont complétées de la façon suivante :

> Le réseau de voies cyclables et de chemins est précisé : si les tracés sont indicatifs, les liaisons à créer pour compléter le réseau communal sont reportées sur le schéma de principe. Ainsi :

- la nouvelle voie cyclable qui depuis la forêt formera la lisière sud-ouest de la ville, sera prolongée à travers le quartier, au sein de la coulée verte centrale, jusqu'au collège ;
- une voie sera créée à l'ouest et au sud du quartier, au sein des espaces verts de la lisière d'urbanisation ; Elle sera prolongée en lisière des quartiers existants jusqu'à la forêt au nord (grâce à la création d'un emplacement réservé) ; Elle sera doublée d'un passage pour les piétons ;
- la voie verte existante dans le quartier pavillonnaire qui jouxte le secteur d'étude au nord, sera prolongée vers le sud à travers le nouveau quartier jusqu'à la lisière d'urbanisation sud de la ville.

> L'ampleur retenue pour les lisières vertes Ouest et sud est précisée ;



MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Création d'un emplacement réservé :

Un emplacement réservé à la création d'une voie verte est inscrit en lisière ouest des quartiers existants pour faire la liaison entre le réseau de voies cyclo-pédestres prévu dans le nouveau quartier et le réseau existant en bordure sud de la forêt.

Présentation de la zone / ARTICLE 2 :

La rédaction est revue pour plus de lisibilité. Les dispositions réglementaires visant à la compatibilité des projets d'aménagement avec les OAP sont reportées dans l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU1 :

La mise en place d'une zone non aedificandi aux abords des zones où existent des champs électromagnétiques émis par les lignes électriques à haute tension, conduit à y limiter strictement l'urbanisation (voir plus haut sur la prise en compte des risques et nuisances aux abords des lignes à haute tension).

ARTICLE 1AU6 :

Le recul des constructions le long de l'entrée de ville sud (RD235) est porté à 15m de l'alignement pour laisser toute leur place aux aménagements paysagers à venir et prendre en compte les demandes du gestionnaire de la voie.

ARTICLE 1AU7 :

Afin de faciliter l'implantation judicieuse des constructions, dans le cadre de la densité imposée par le PLH, la règle de recul est revue : le recul minimal est réduit à 2m, ce qui correspond à un passage entre deux constructions.

ARTICLE 1AU13 :

Un quota d'espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'unité foncière est requis par opération d'aménagement. Il est précisé pour ces espaces verts :

- qu'ils devront être aménagés et équipés pour le jeu des enfants et la déambulation des adultes ;

- qu'ils ne pourront recevoir d'aires de stationnement (hors cycles) ;
- que les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront faire partie du décompte que si par leur aménagement et leur paysagement, ils s'inscrivent dans le projet paysager de la zone.

La modification du PLU :

- ✓ Les OAP sont mises à jour ;
- ✓ Aucune OAP n'est précisée sur le secteur EST non ouvert à l'urbanisation (2AU) ; Elles le seront lors de son ouverture ;
- ✓ Le règlement de la zone 1AU est complété ;
- ✓ Le règlement graphique est complété avec notamment l'inscription d'un ER5 pour création d'une voie pour les cyclistes et les piétons.

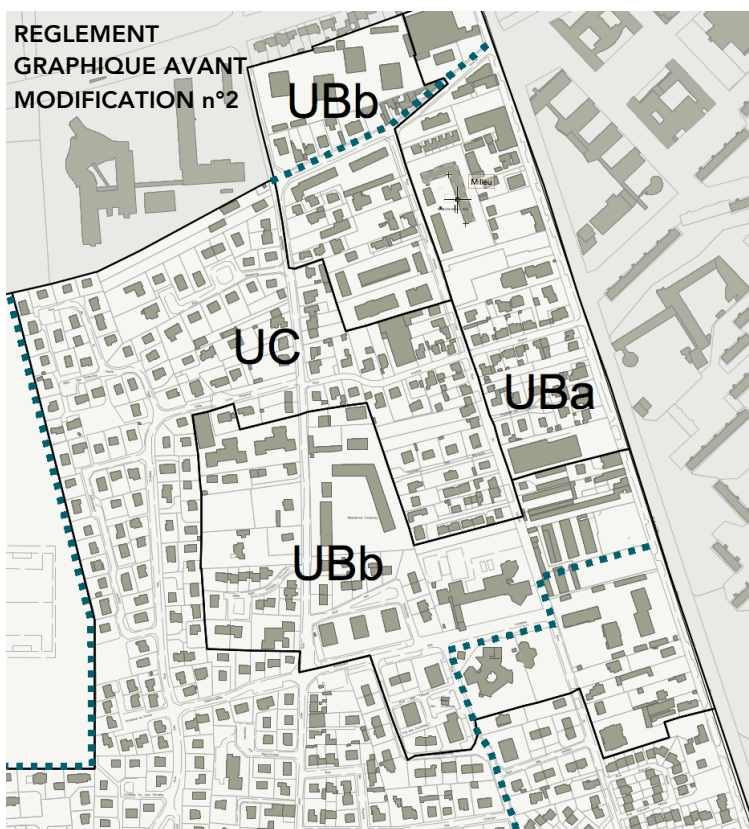
6. MODIFICATION DES LIMITES ENTRE LES ZONES UC ET UB AU NORD

Contexte et planification actuelle

Un des axes principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, est le développement de "l'intensité urbaine" aux abords de la Rue de Caen en cohérence avec le projet d'aménagement porté sur la ville de Caen, à l'est de cette avenue (qui reçoit la limite communale).

Il vise à renforcer la densité urbaine et la mixité (tant fonctionnelle que formelle) des ilots situés aux abords de cet axe majeur, en mobilisant le foncier en friche et en organisant la mutation de secteurs, dont les formes urbaines et l'occupation ne sont plus adaptées aux enjeux urbains actuels.

Cette politique d'aménagement s'est déjà traduite par la restructuration de parcelles dans la partie nord du quartier de la Plaine (en UBa), dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain.



Les collectivités souhaitent qu'elle se poursuive avec les mêmes objectifs dans la partie est du secteur UBb. Parallèlement, elles souhaitent préserver la qualité des cadres de vie et des paysages urbains au sein et en lisière des quartiers pavillonnaires pérennes, où existent de grandes parcelles partiellement construites.



Vue sur des parcelles qui bordent la Route de Bretteville



En conséquence le PLU est modifié sur deux points :

- un secteur de projet est inscrit sur le secteur sud de L'OAP du quartier de la Plaine. En effet, Caen la mer et la commune ont décidé de réaliser une étude pré-opérationnelle qui permettra de planifier l'évolution de ce secteur.
- le règlement graphique entre les différents secteurs est revu pour mieux prendre en compte les formes urbaines des différents quartiers.

Modification du règlement

INSCRIPTION D'UNE SERVITUDE pour SECTEUR DE PROJET

Afin d'organiser la réurbanisation de ce site, dans le cadre d'un projet d'aménagement global et cohérent et dans l'attente d'études urbaines complémentaires qui préciseront les orientations d'aménagement sur ce secteur (implantation, desserte et formes urbaines en particulier), et le montage foncier, il est retenu, à court terme, de disposer une servitude sur un secteur de projet, en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

> Rappel du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

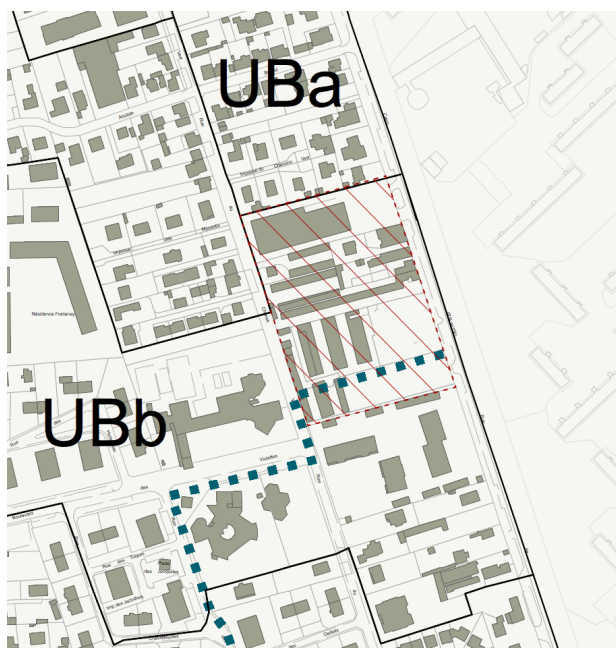
(...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Son périmètre (en rouge sur l'extrait ci-contre) prend en compte des parcelles situées à l'ouest de la Rue de Caen et à l'est de celle du Chemin Vert, soit un ensemble d'environ 18 500 m².

> Modification du règlement

ARTICLE UB1 : il est complété pour préciser les nouvelles interdictions de construire et d'aménager qui résultent de l'inscription de cette servitude (pour au plus 5ans). Ainsi il est retenu un seuil de 40m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, pour une construction ou extension de construction. Cette disposition permet l'évolution normale des constructions sans modification substantielle de la forme urbaine, dans l'attente des nouvelles orientations d'urbanisme.



La modification du PLU :

Le règlement graphique et l'article UB1 sont modifiés.

MODIFICATION DU PERIMETRE ENTRE LES ZONES UB ET UC

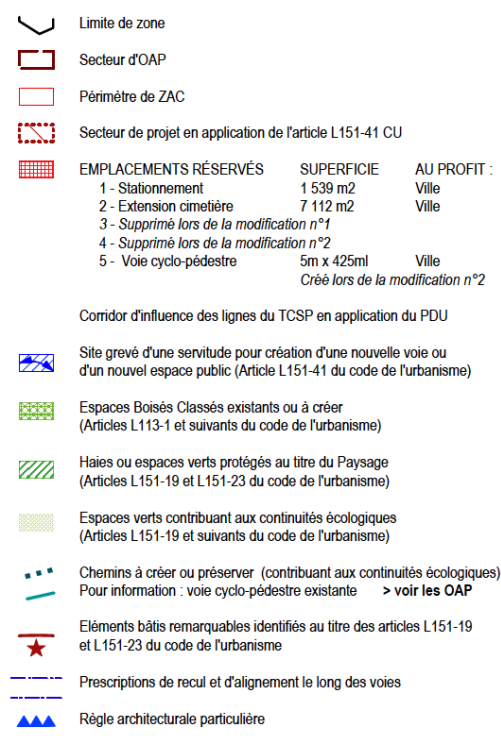
La présente modification vise ainsi, dans le cadre fixé par le PADD à mieux prendre en compte les formes urbaines de quartiers existants et à éviter des confrontations trop brutales de densité et de hauteur.

Les limites entre les zones UC (où la hauteur maximale autorisée est de R+2+1 niveau sous combles ou en attique) et UB (où la hauteur maximale autorisée est de R+4) sont revues sur les deux sites ciblés ci-dessus.

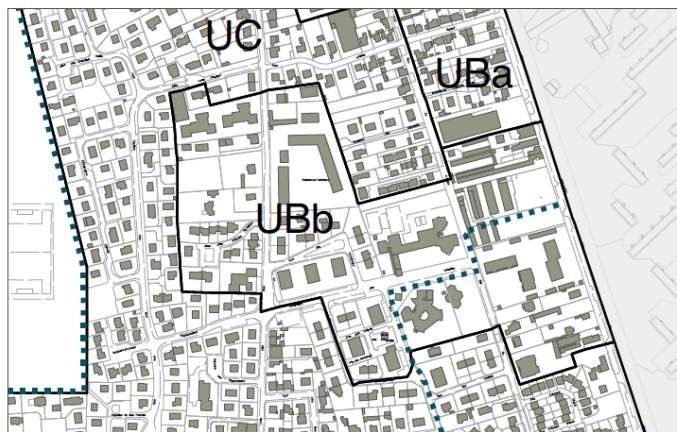
La modification du PLU :

Le règlement graphique est modifié.

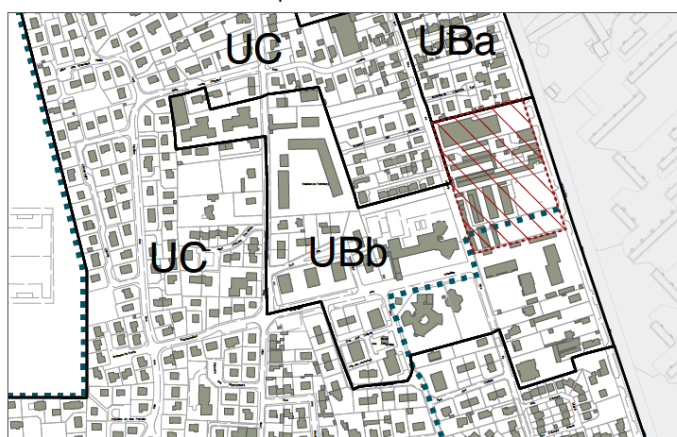
Extraits du REGLEMENT GRAPHIQUE
> Modification du périmètre de la zone UBb



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5000è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5000è



7. AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

ARTICLES 6 :

La rédaction des dispositions est revue pour plus de lisibilité : le recul applicable devant les garages s'appliquera dans tous les cas.

La modification du PLU :

Les articles UA6, UB6 et UC6 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 7 :

Il est rappelé que la création de baies dans une façade implantée en limite séparative est interdite par le code civil, sauf accord express du propriétaire du fond riverain.

En UB : l'absence de limitation de la hauteur des constructions implantées en limite séparative est encadrée en limite de secteurs ou de zones pour prendre en compte la présence de quartiers pavillonnaires riverains. Dans ce cas, les constructions ou parties de constructions implantables en limite séparative ne pourront avoir qu'un niveau dans la bande de recul.

En UA, UC : La rédaction des dispositions est revue pour plus de lisibilité : la largeur de la zone au sein de laquelle, par exception, des constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriété sous conditions de hauteur, est précisée.

De plus est ajoutée une disposition qui permet, par exception, l'extension limitée des constructions anciennes, qui ne respectent pas la règle de recul. Cette exception s'applique qu'aux extensions horizontales, elle ne peut conduire à autoriser une extension en hauteur qui aurait été par ailleurs interdite.

La modification du PLU :

Les articles UA7, UB7 et UC7 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 11 :

Le règlement applicable aux clôtures est revu dans les zones urbaines, où les demandes de rénovation ou de modification des clôtures sont fréquentes. Il convient alors de trouver le juste équilibre entre la protection de la qualité du paysage urbain des quartiers et la légitime recherche d'intimité des ménages. En effet, la commune dispose de nombreux quartiers où les clôtures sont basses et souvent composées de haies. En conséquence, la règle est revue de la façon suivante, afin d'éviter les ruptures paysagères brutales de hauteur :

- une hauteur de 2m n'est possible que pour les haies ;
- elle est réduite à 1,80 en limite séparative de propriété et pourra être opaque ;
- elle reste limitée à 1,60 en bordure de voies et dans la bande de recul en bordure de voie, et la hauteur des murs reste limitée à 1,20m.

La modification du PLU :

Les articles UA11, UB11 et UC11 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 13 :

La règle définissant un quota d'espace vert étant sujette à interprétation, elle est revue de la façon suivante : le pourcentage minimal de surface à préserver est calculé par rapport à la superficie de l'unité foncière et non par rapport aux "espaces libres", dont la définition n'est pas précisée.

Pour les parcelles principalement occupées par du logement, il est ainsi retenu un quota de 20% d'espace vert à préserver afin de ne pas pénaliser les petites parcelles et de faciliter les extensions et annexes lors de mutation.

- pour une parcelle de 350m² avec 100m² d'emprise au sol :
 - ancien calcul : $350 - 100 = 250$; $250 * 0,3 = 75 \text{ m}^2$
 - nouveau calcul : $350 * 0,2 = 70 \text{ m}^2$
- pour une parcelle de 500m² avec 120m² d'emprise au sol :
 - ancien calcul : $500 - 120 = 380$; $380 * 0,3 = 114 \text{ m}^2$
 - nouveau calcul : $500 * 0,2 = 100 \text{ m}^2$
- pour une parcelle de 800m² avec 150m² d'emprise au sol :
 - ancien calcul : $800 - 150 = 650$; $650 * 0,3 = 195 \text{ m}^2$
 - nouveau calcul : $800 * 0,2 = 160 \text{ m}^2$

Pour les autres destinations, il est retenu un quota de 10% d'espace vert à préserver.

La modification du PLU :

Les articles UA13, UB13, UC13, UX13 sont modifiés en conséquence.

ARTICLE UXz1 :

Le parc d'activités Objectifs sud étant dorénavant aménagé et occupé, l'interdiction visant les activités de stockage ne se justifie plus. Elle limite trop fortement l'évolution des implantations dans la zone. Elle est donc supprimée.

La modification du PLU :

L'article UXz1 est modifié en conséquence.

ARTICLES UX2 /UXz2 :

Afin de préserver la vocation économique dominante des zones UX, créées à cet effet, le règlement est modifié de façon à limiter plus strictement la création de locaux à usage de logement, ceci afin d'éviter

qu'ils puissent muter indépendamment de l'activité initiale et limiter l'activité des implantations voisines.

Ainsi, seul des locaux accessoires au sens du code de l'urbanisme pourront être créés. Ils auront une superficie limitée.

La modification du PLU :

Les articles UX1, UX2 et UXz2 sont modifiés en conséquence.

8. Compatibilité avec la modification N°1 du SCOT de Caen Normandie Métropole

Le SCOT de Caen Normandie Métropole a fait l'objet d'une modification approuvée le 16 décembre 2016. Elle réécrit le volet "commerce" du DOG et lui annexe un document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), pour mieux prendre en compte les nouveaux enjeux en matière de gestion du commerce, de développement durable et de maîtrise de l'espace.

Il repose sur 5 objectifs :

- promouvoir la "destination Caen" ;
- accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain ;
- renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain ;
- optimiser le maillage de services de proximité des communes ;
- assurer un développement durable réversible pour l'ensemble des sites commerciaux.

Il définit de nouvelles conditions générales d'implantation aux équipements commerciaux définis comme importants. Dans ce cadre, le centre commercial Porte d'Espagne à IFS est l'un des 6 sites préférentiels de localisation, qui se voient attribués 2 600 m² de surface de vente additionnelle.

> voir extrait du DAAC page 20 ci-après

Il précise les localisations préférentielles en zones d'activités. Les parcs d'activités d'IFS qui bordent la RN158 en font partie, vu le trafic que reçoit cette voie (> 5000 véhicules par jour).

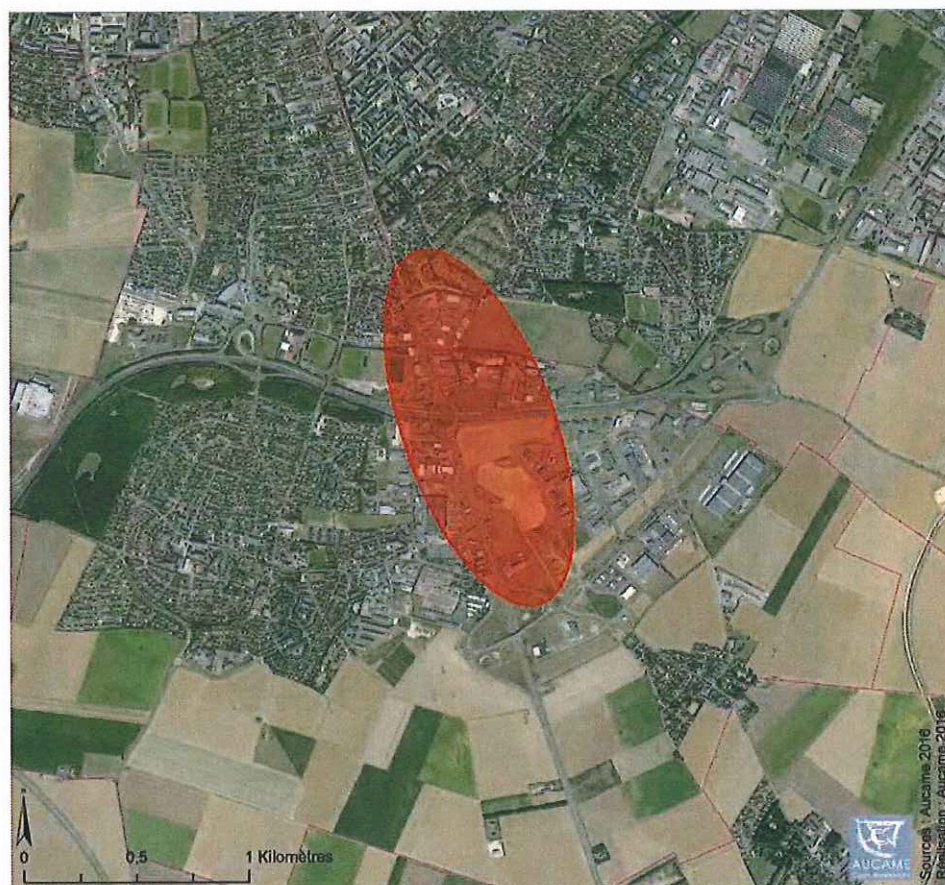
Dans ce contexte, les dispositions retenues par la révision du PLU ne sont pas remises en cause, mais de nouvelles dispositions sont opposables aux futures établissements (ou extensions d'établissement), aussi le règlement des zones UX et UXz est complété pour renvoyer à l'application du DAAC.

La modification du PLU :

Les articles UX2 et UXz2 sont complétés pour renvoyer à l'application du DAAC.



Périphérie d'agglomération



PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPÔLE



Surface de vente
additionnelle allouée

2 600 m²

9. Mise à jour du dossier

Règlement graphique :

- Inscription du corridor d'influence du TCSP
- Mise à jour du fond de plan : La dernière version disponible du cadastre est prise en compte.
- La légende pour les voies cyclo-pédestres existantes et reportées sur le plan, est ajoutée.

Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017, portant sur le classement sonore des infrastructures routières du calvados

Cet arrêté actualise le classement des infrastructures routières, qui résultaient des arrêtés du 15 décembre 1999, du 23 octobre 2001 et du 25 mars 2002.

Sont concernées sur lfs :

- la RD158 : son classement ne change pas au niveau 2 (250m de part et d'autre) ;
- la RN814 : son classement évolue du niveau 2 (250m de part et d'autre) au niveau 1 (300m de part et d'autre) ;
- la RD562 : nouveau classement au niveau 3 (100m de part et d'autre) ;
- la Rue de Caen : son classement ne change pas au niveau 3 (100m de part et d'autre) ;
- la RD120, RD235 ne sont plus classées.

Contenu de la modification du PLU

Les annexes documentaires sont mises à jour.

10. Respect des dispositions de l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les changements envisagés ne prévoient ni la modification d'orientations du PADD, ni la réduction d'un espace boisé classé, ni celle d'une zone agricole ou naturelle, ni la suppression de protections et elles n'induisent pas de graves risques de nuisances vu leur nature.

Ainsi, les changements souhaités peuvent-ils être envisagés dans le cadre d'une procédure de modification, avec enquête publique.

Une délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2018 justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située dans le secteur "entre Europe et Canada".