



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

Modification n°2 approuvée le 26.09/2019

Mise en compatibilité approuvée le 30.09/2019

PLU - Modification n°2 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du : **18 mars 2021**

LE PRÉSIDENT
Joël BRUNEAU

1d - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2 (procédure simplifiée)



1. INTRODUCTION

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

Il a été modifié une première fois en 2016 (par une procédure simplifiée) puis une deuxième en 2019.

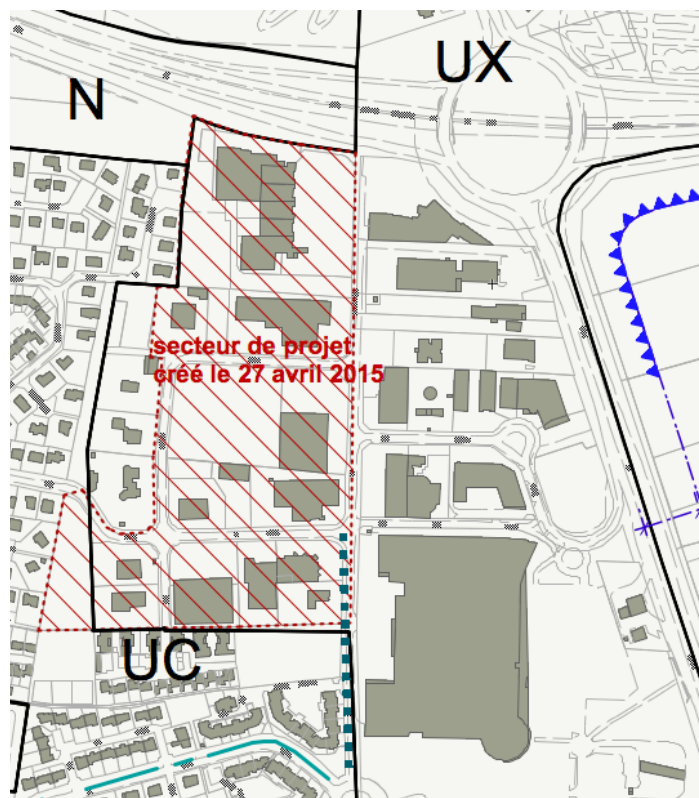
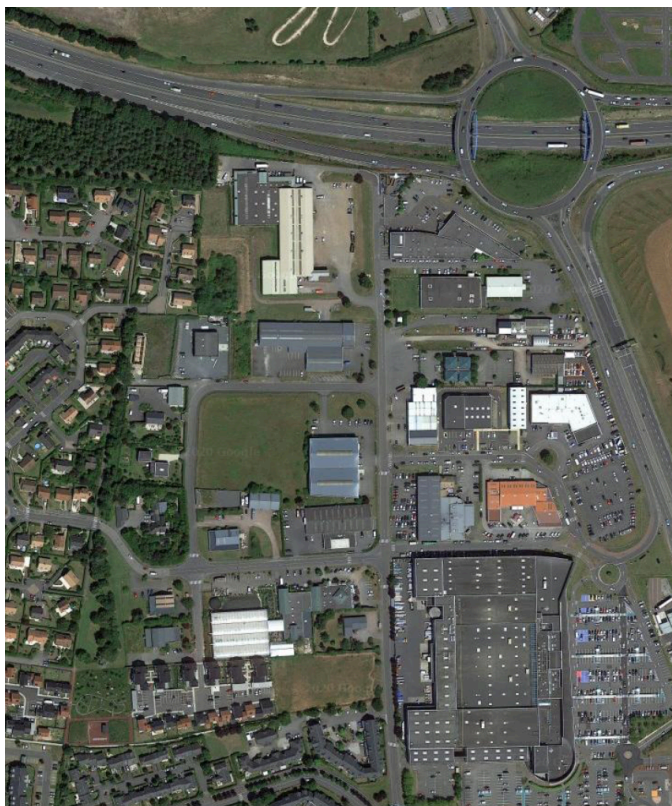
Une procédure de mise en compatibilité du PLU pour l'implantation d'un établissement pénitentiaire a été, de plus, conduite en 2019.

Cette troisième procédure de modification a pour objet de :

- de supprimer la servitude de projet disposée lors de l'élaboration du PLU ; elle concerne une partie des zones UX et UC ;
- de compléter les articles 12 du règlement pour définir un quota de stationnement pour les hébergements (résidence seniors, résidence étudiants, ...) ;
- de modifier les règles de hauteur pour permettre la réalisation de "rez-de-chaussée actifs" ;
- de reporter graphiquement les règles de recul en UXz
- de modifier les règles d'implantation sur le secteur UXza ;
- de créer deux secteurs UCb sur les dernières « dents creuses » du quartier Entre Europe et Canada, pour adapter les règles de hauteur à la construction d'immeubles (sans changement du nombre de niveaux autorisés) ;
- de rectifier l'erreur matérielle sur la localisation des haies à préserver en lisière de la zone UXz.

2. SUPPRESSION DU SECTEUR DE PROJET

Situation



Contexte

Un secteur de projet, justifiant une servitude d'inconstructibilité pendant au plus 5ans, a été disposé en 2015 lors de l'élaboration du PLU, afin de se donner le temps d'étudier la requalification urbaine de

cette zone artisanale vieillissante, située à l'interface entre des quartiers d'habitat et la partie ouest de la zone d'activités Rocade au sud.

Après étude, l'extension des quartiers d'habitat sur ce site n'a pas été retenue.

Vu les projets portés par différentes entreprises, la vocation économique de la zone est réaffirmée (la vacance y est très faible, vu l'intérêt de la situation urbaine).

Modification du règlement

En conséquence, la servitude d'attente d'un projet d'aménagement global, devenue caduque, est supprimée. Le site reste classé en zone UX. On soulignera que sa limite sud-ouest, reste classée en zone UC et correspond à une coulée verte prévue par l'OAP "entre Europe et Canada" (et réaffirmée lors de la modification N°2).

La modification du PLU :

La mention du secteur de projet est supprimée du règlement graphique et des articles UC2 et UX2. Le zonage n'est pas modifié.

3. Complément au règlement pour mieux prendre en compte les besoins de stationnement des structures d'hébergement

Le PLU dispose dans les zones d'habitat, d'un quota de stationnement automobile minimal pour les logements : 2 places par logement.

Il apparaît nécessaire de préciser le quota applicable aux structures d'hébergement pour éviter toute ambiguïté. Celles-ci nécessitant moins d'emplacements (comme le montre les retours d'expérience), malgré la prise en compte des besoins de stationnement automobile du personnel.

Il est ainsi retenu le quota minimal suivant, en cohérence avec le PLU de Caen (le texte ajouté est surligné en bleu) :

- Pour les hébergements (maison de retraite, résidence-service, résidence d'étudiants, etc.) :
 - 0,7 emplacement par unité d'hébergement ; on arrondira au nombre supérieur ;

Nota : la règle visée à l'article UXz12 concerne les équipements hôteliers (il est fait mention d'autocars), le texte est donc complété pour éviter tout malentendu.

La modification du PLU :

Les articles UA12, UB12, UC12, UD12, UX12 et 1AU12 sont complétés.

De même, les besoins de stationnement pour les cycles sont aussi précisés (en application du PDU de Caen la mer). Vu la diversité des types de structures et en conséquence, la diversité des besoins de stationnement de leurs résidents (étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, ...), la capacité sera calculée au cas par cas, par type de structures.

En conséquence, la seconde partie de l'article 12 est complétée de la façon suivante (le texte ajouté est surligné en bleu) :

« Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, de services collectifs (dont hébergements) et de logements collectifs. Ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment.

- Pour les logements à usage d'habitation : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute:
 - 1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2
 - 3 m² / logement de type F3 ou F4

- 4,5 m² / logement de type F5 ou plus
- Pour les bureaux et activités : il est demandé une surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher
- Pour les hébergements : une offre de stationnement pour les vélos sera systématiquement prévue pour répondre aux besoins en fonction du type d'hébergement. Sa capacité prendra ainsi en compte les besoins des résidents, des personnels et des visiteurs.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

La modification du PLU :

Les articles UA12, UB12, UC12, UD12, UX12 et 1AU12 sont complétés.

4. Modification des règles de hauteur

Afin de faciliter la mixité urbaine et en particulier la réalisation d'immeubles avec des rez-de-chaussée actifs (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements collectifs), les articles 10 du règlement des zones urbaines et à urbaniser sont complétés avec la phrase suivante (le texte ajouté apparaît surligné bleu) :

" Cette hauteur maximale est majorée de 1,5m pour permettre la réalisation d'immeubles avec un rez-de-chaussée actif (c'est-à-dire accueillant des activités économiques ou des équipements public ou d'intérêt collectif)."

La modification du PLU :

Les articles UA10, UB10, UC10 et 1AU10 sont complétés.

5. Report graphique des règles de recul en UXz

Enjeu réglementaire

Le règlement du PLU renvoie dans son introduction et dans son article UXz6 (par la mention à des secteurs ZC& et ZC2) au Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC, qui n'est pas annexé au PLU.

Modification du règlement

Pour clarifier l'application de la règle, trois modifications sont introduites :

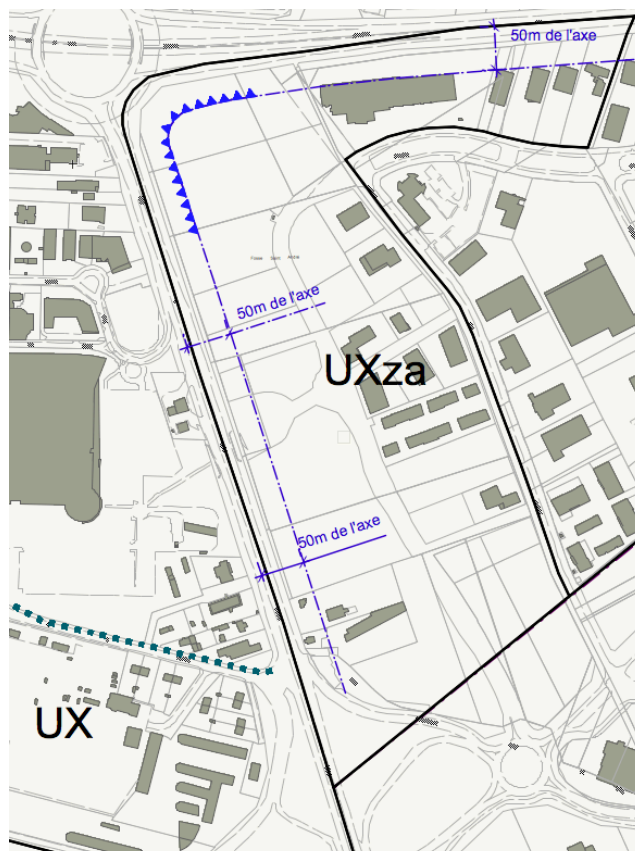
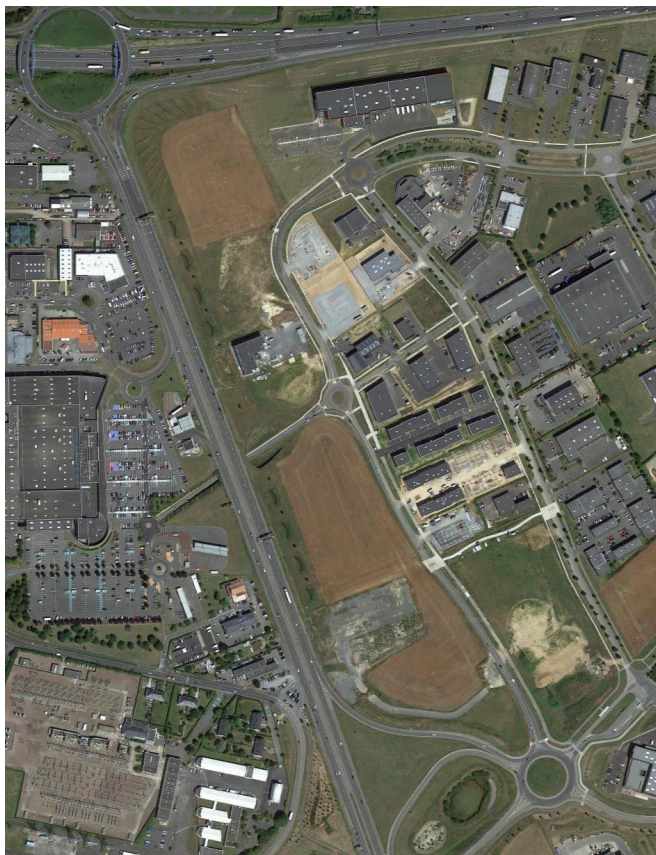
- la suppression de ce renvoi dans l'introduction,
- la suppression de la mention aux secteurs ZC1 et ZC2, pour la règle de recul grâce à la mise en place d'une règle graphique ; le renvoi à la règle graphique précédente est ajouté dans les dispositions de l'article UXz7, pour éviter toute ambiguïté d'application ;
- la mention d'une règle d'exception (y compris pour les dispositions graphiques) pour les équipements d'infrastructure ou les équipements techniques de faible emprise, dont les dispositions techniques l'imposent.

La modification du PLU :

L'introduction de la zone UXz et les articles UXz6 et UXz7 sont modifiés.
Les règles de reculs voulus par le CCTAP sont reportées graphiquement.

6. modification des conditions d'implantation en UXza

Situation



Contexte

La règle qui prévoit un alignement obligatoire le long de la RN158, ne permet pas de variation sur l'organisation des bâtiments le long de la voie.

Aussi, afin d'autoriser, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, des organisations urbaines plus variées, par îlot, sans renoncer à l'objectif de structuration paysagère le long de la voie d'entrée de ville, l'obligation d'alignement est modifiée de la façon suivante (le texte ajouté apparaît surligné bleu) :

" En l'absence de marge de recul précisée sur le règlement graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies communes à la zone.

Toutefois, des implantations différentes sont prévues :

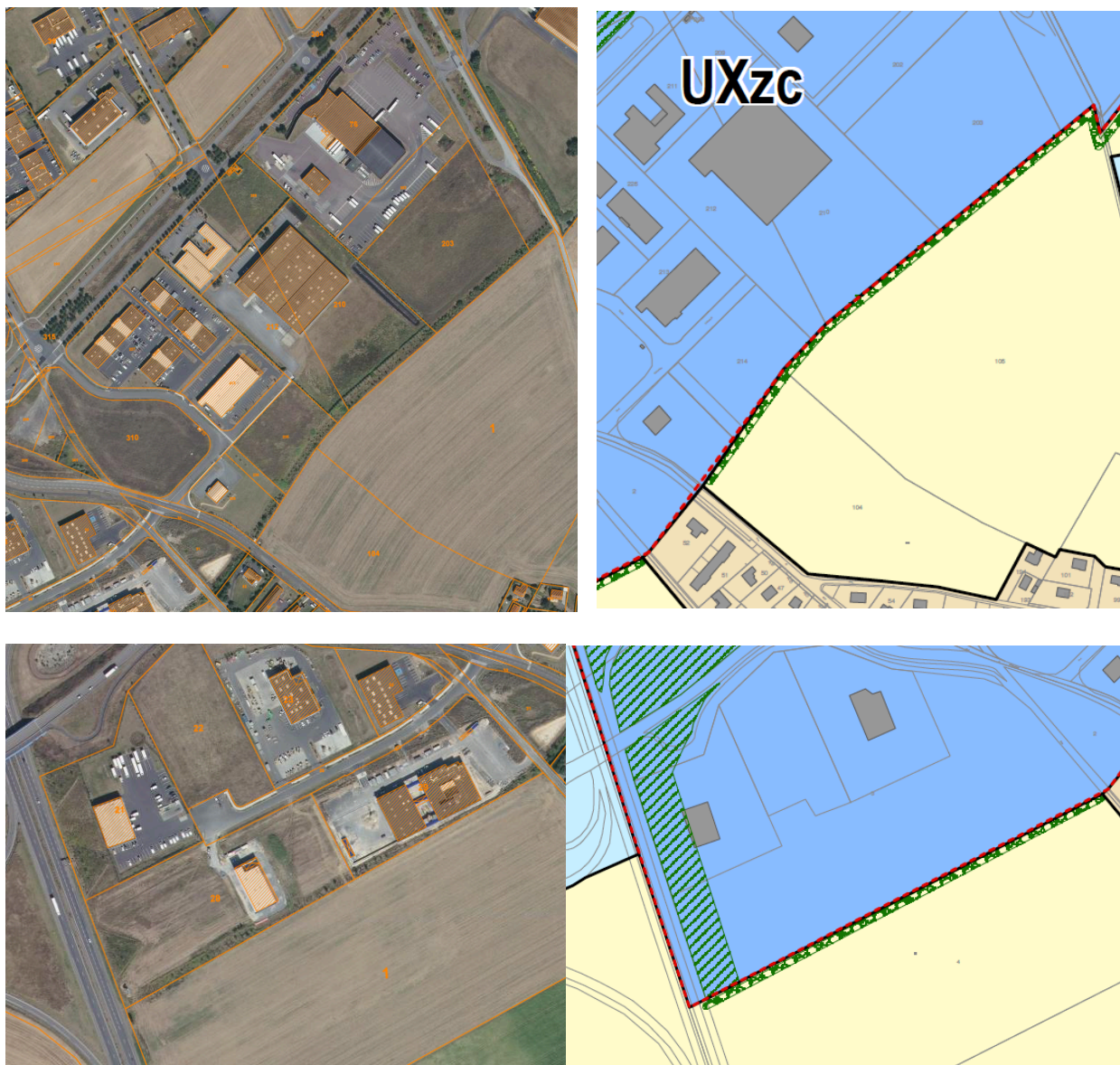
- pour les parcelles attenantes au boulevard périphérique et à la RN158 : les constructions devront être implantées, en un point de façade au moins, sur la marge de recul portée sur le règlement graphique. Cependant, dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des bâtiments pourront déroger à cette règle si l'alignement est figuré par un traitement paysager.

La modification du PLU :

L'article UXz6 sur la prescription d'alignement est complété.

7. Rectification de l'erreur de localisation des haies en lisière de la zone UX

Extraits du GEOPORTAIL de l'urbanisme et extraits du plan de zonage initial du PLU



Contexte et modification

Lors de l'aménagement de la zone UXz, il est apparu que les espaces boisés classés, disposés pour protéger les haies qui forment une lisière verte au sud de la ville, (ou en créer là où elles sont absentes) avaient, par erreur, été situées au sud de la limite parcellaire (sur la parcelle voisine qui est en zone agricole), alors qu'elles sont au nord comme le montre les extraits ci-dessus.

Cette erreur ne permet pas l'effectivité de la protection voulue lors de l'élaboration du PLU, est en conséquence, rectifiée. L'espace boisé classé, destiné à la protection de la haie est relocalisé sur la parcelle qui reçoit la haie existante (à l'intérieur de la zone urbaine).

La modification du PLU :

Le plan de zonage est rectifié. L'article UXz13 est complété pour rappeler à la protection de la haie.

8. Création de secteurs UCb

Contexte et situation

Un nouveau quartier est en cours de constitution dans le secteur dit "entre Europe et Canada". Ses orientations d'aménagement ont été précisées lors de la modification n°2 du PLU. Il vise à l'urbanisation progressive d'une bande de terrain agricole (d'une centaine de mètres de largeur), qui se déployait au sein du tissu urbain, d'une exploitation agricole encore en activité (à l'ouest) au centre commercial qui borde la RN158 (à l'est).

Situation en 2016 / extrait du géoportail de l'urbanisme



Situation en 2020 / Extrait de Google map



Elle est bordée

- (1) au sud par un ensemble de logements intermédiaires (en R+1+C),
- (2) par un second au nord (en R+2+combles)



Une opération d'ensemble de logements individuels ou intermédiaires ainsi qu'une coulée verte en cœur de quartier, viennent d'y être réalisées. Il reste deux sites encore urbanisables, à l'est et à l'ouest, tous deux dans une zone UC qui autorise des constructions à 3 niveaux : R+2+c ou R+2 + attique, avec une hauteur maximale à 12m (adaptée aux programmes de logements intermédiaires).

Cette réglementation de la hauteur apparaît trop restrictive pour permettre la réalisation d'immeubles qui diversifierait l'offre au sein du quartier, vu les normes thermiques actuelles, ou les nécessités de la construction en bois. Pour autant, des constructions plus élevées imposent de veiller à l'ensoleillement des logements riverains.

En conséquence, pour permettre la réalisation de niveaux (avec une hauteur de plus de 3m), sans modifier le nombre d'étages autorisés, il est retenu :

1. la création de secteurs UCb où la règle de hauteur est adaptée de la façon suivante (les textes surlignés en bleu sont ajoutés à l'article UC10), sur les deux derniers emplacements constructibles (à l'est et à l'ouest) :

"En UCb :

- La hauteur maximale est limitée à 15m. Elle ne pourra pas conduire à la réalisation d'un immeuble de plus de R+2+ 1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique.

Sur le reste de la zone :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère (y compris les combles ou étages en attique).
> cela correspond au maximum à R+2+ 1 niveau sous combles ou 1 niveau en attique"

2. De compléter l'OAP « entre Europe et Canada » pour que l'implantation et le volume des constructions à venir soient adaptés à la préservation de l'ensoleillement d'hiver dans les logements des quartiers riverains, grâce à la réalisation d'un Héliodon.

La modification du PLU :

Le règlement graphique et le règlement écrit sont complétés.

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

Les modifications précédentes 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, comme l'impose l'article L153-31 pour recourir à une procédure de modification du PLU.

De plus, dès lors que les modifications proposées,

- ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire, résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan : le point visé au chapitre 4 en ajustant les règles de hauteur entre plancher, ne conduit à une augmentation des surfaces de plancher autorisées ; les points visés aux chapitres 2,3 et 5 sont sans enjeu sur la constructibilité effective ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire ni ne réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser : le point 6 ne fait que rectifier une erreur matérielle (de représentation de la haie sur le plan) ;

Cette procédure sera « simplifiée » en application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, et fera l'objet d'une mise à disposition du public durant un mois.