

# Communauté urbaine de Caen la Mer

commune de CARPIQUET  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 13.02/1979

RÉVISION N° 1 approuvée le ....23.03 / 2002

PLU approuvé le ....27.12 / 2012

Modification n° 1 ..... 25.01 / 2016

Modification n°2 ..... 29.06 / 2017

Modification n°3 ..... 26.09 / 2019

## MODIFICATION N°4

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire  
en date du **29 septembre 2022**

Le Président  
Monsieur Joël Bruneau

Pièce N° 1D

#### RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°4

# 1 Introduction

## 1.1 Évolutions récentes

CARPIQUET connaît un important développement depuis le début des années 2010, sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé en 2012. La commune a ainsi été reclassée en "commune urbaine" dans le dernier Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024 de Caen la Mer (elle était en "commune périurbaine" dans le précédent). Cette évolution concerne principalement deux secteurs :

- **Le coteau de Bellevue** : Il a reçu en première phase, de nouveaux parcs de logements collectifs. Une seconde phase s'initie avec l'aménagement d'un parc d'activités tertiaires.

*Cette urbanisation a changé le regard sur ce quartier de l'agglomération et conduit aujourd'hui à une forte pression immobilière sur le quartier pavillonnaire existant, que la commune souhaite encadrer.*

- **Le cœur du village** : Les opérations de constructions qui visent à donner plus d'urbanité au cœur du village sont en cours, au carrefour entre l'Avenue Charles de Gaulle et la Route de Caumont (RD9). L'urbanisation au nord de l'avenue (objet de la précédente modification) se prépare.

*Cette évolution urbaine conduit les élus à structurer le pôle public au cœur du village pour l'adapter à de nouveaux besoins.*

Les dernières données de l'INSEE permettent de prendre la mesure de l'évolution urbaine en cours.

- l'INSEE dénombre pour 2019, 2886 habitants. Carpiquet en comptait 1848, en 1999 (soit une croissance de 56 %), la commune a accueilli plus d'un millier d'habitants supplémentaires en deux décennies et la croissance s'est accélérée dans la dernière décennie avec la construction de 359 logements (170 appartements et 109 maisons).
- La taille des ménages n'est plus que de 2,3 personnes par résidence principales en 2018, contre 2,6 en 2008. La taille moyenne des logements a diminué après une hausse continue de plusieurs décennies.
- Parallèlement, le nombre d'emplois sur la commune a diminué : - 672 en onze ans d'après l'INSEE.

## 1.2 Contenu de la Modification N°4

Le PLU de la commune de Carpiquet a été approuvé le 27 décembre 2012. Il a été depuis modifié 3 fois :

- en janvier 2016, pour ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU situées au sud du bourg et pour organiser l'aménagement de son centre.
- en juin 2017, pour préciser les conditions d'urbanisation au centre-bourg, supprimer une servitude de projet et modifier le règlement des zones ouvertes à l'urbanisation sur Bellevue.
- en septembre 2019, pour préciser les orientations d'aménagement, lors de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur au nord de l'église et pour apporter des précisions au règlement.

Cette quatrième modification vise à adapter l'encadrement de l'urbanisation sur la commune :

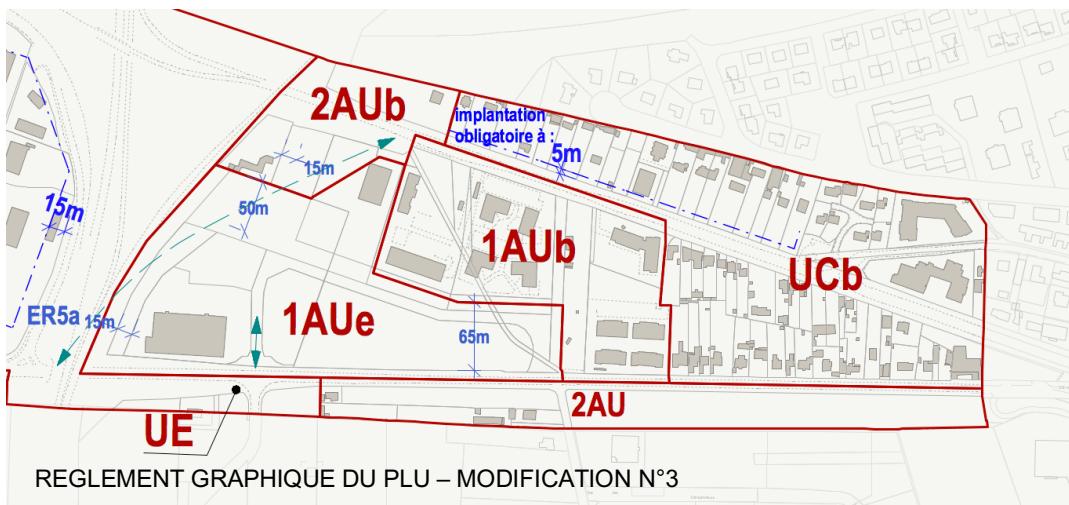
- sur le quartier d'habitat de Bellevue, où la pression foncière est plus forte et pourrait conduire à déstructurer le tissu urbain actuel,
- sur le futur parc tertiaire du coteau de Bellevue, vu les premières constructions attendues,

Elle sera l'occasion de clarifier le cadre d'application des OAP qui s'appliquent sur toute la commune.

Elle permettra aussi :

- la création d'emplacements réservés pour faciliter les déplacements à pied vers l'école,
- l'adaptation du zonage entre le pôle public et la zone résidentielle, sur le centre bourg,
- la mise en compatibilité avec les nouveaux SCOT et PLH récemment révisés,
- l'actualisation de la liste des emplacements réservés,
- des ajustements du règlement, pour tenir compte des questions soulevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- ainsi que d'autres modifications et mises à jour, plan des Servitudes d'Utilité Publique notamment.

## 2 Modification de la réglementation applicable sur les quartiers d'habitat de BELLEVUE



### 2.1 Contexte et enjeux pour la modification

La partie de la commune de Carpiquet, située à l'est du boulevard périphérique, est un quartier urbain bordé par les villes de Caen et de Saint Germain la Blanche Herbe, et au sud, par la ZA de Bretteville sur Odon.

Les espaces à urbaniser ou à réurbaniser sont divisés entre deux vocations principales : économique et résidentielle.

Pour les premiers : voir le chapitre 3 ci-après.

Pour les seconds, une première phase d'urbanisation engagée à partir du début des années 2010 a conduit à la création d'immeubles de logements (de 4 niveaux R+2+A), sur le coteau exposé au sud, entre les routes de Caen (RD9) et de Bayeux (RD9a). Ils jouxtent le quartier pavillonnaire de l'entre-deux guerres.

L'évolution des conditions de l'urbanisation au sein de l'aire urbaine caennaise (du fait des nouveaux impératifs du développement durable mis en œuvre par le SCOT et le PLH) a sensiblement accru la pression immobilière dans ce quartier urbain, bien desservi et situé en bordure de la Ville de Caen.

Aussi, si le projet d'urbanisation du coteau porté par le PADD reste pertinent, le règlement disposé lors de l'élaboration du PLU sur le quartier existant mérite d'être revu, pour mieux préciser l'intensification urbaine adaptée à ce quartier.

En effet, le règlement du secteur UCb visait à prendre en compte la demande d'extensions et d'annexes dans l'existant, et non à encadrer des projets de démolition/reconstruction, facilités par un classement de la commune en zone B1 (pour la défiscalisation).

Il autorise une densité disproportionnée avec la nature du quartier, sa desserte et la mise en place d'un cadre de vie durable.

La présente modification vise donc à mieux encadrer l'évolution de la forme urbaine sur le parcellaire



construit, pour que, lors de renouvellements urbains ou de densifications, se mettent en place des formes urbaines adaptées au site et à sa capacité d'accueil, d'une part, à son environnement et à son paysage urbain, d'autre-part.

## 2.2 État initial : paysages, formes urbaines et dessertes

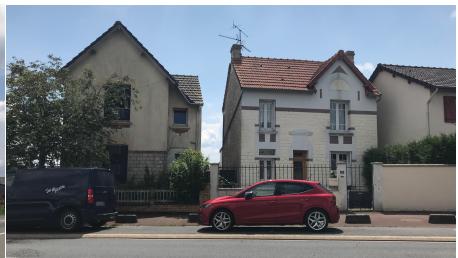
### Paysages urbains



Vue sur les immeubles depuis la RD9



Vue sur le pavillonnaire depuis la RD9



Vue sur le pavillonnaire depuis la RD9a



Vue sur l'entrée de ville est, depuis la RD9a

> On soulignera la végétalisation et la qualité des aménagements de voirie.



Profil de la RD9a avec le stationnement nécessaire par les activités présentes



Profils de la RD9a



Profils de la rue Roland Vico en lisière nord avec passage pédestre

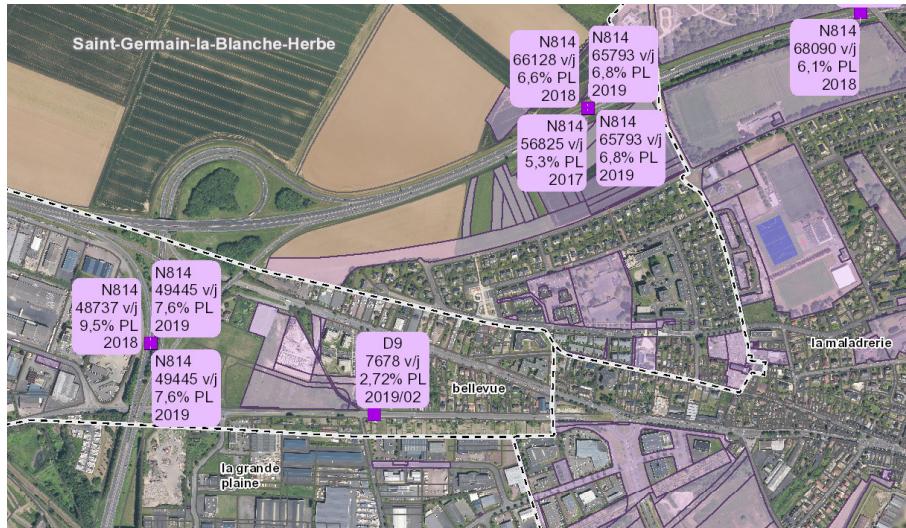


Profil de la rue Roland Vico en lisière nord, aucun accès automobile depuis Carpiquet

## Desserte routière

RAPPEL : Si le boulevard périphérique qui borde le quartier à l'ouest est classé "voie à grande circulation", la section de la RD9, située à l'est du boulevard périphérique ne l'est plus.

### Comptage routiers / extrait MAPEO



Le boulevard périphérique reçoit environ 50 000 véhicules/jour, la RD9a, un peu moins de 8 000 véhicules/jour. Son trafic devrait se réduire lors de la mise en service de l'échangeur "des pépinières", programmé entre le RD14 et le boulevard périphérique, au sud de la commune.

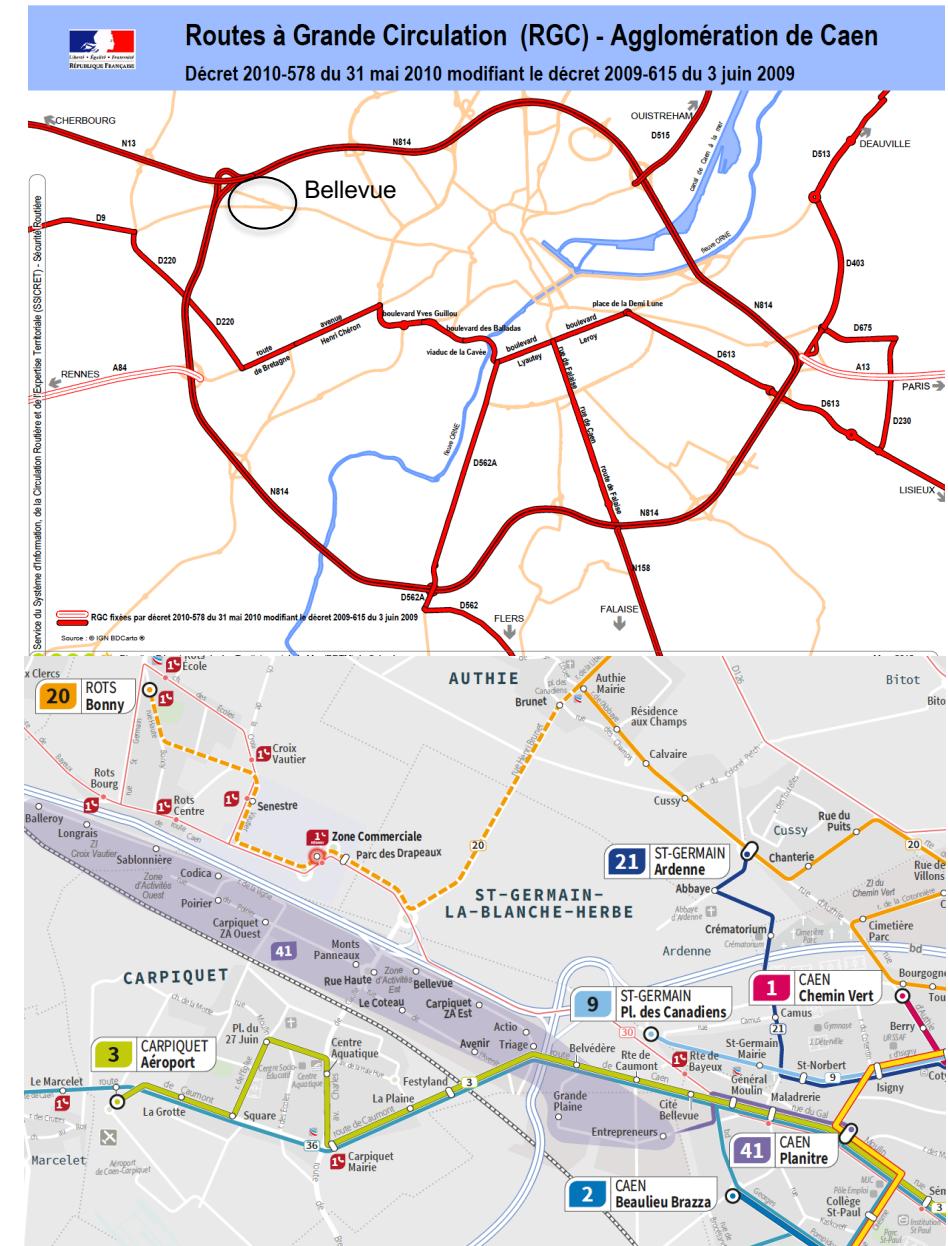
## Desserte par les transports en commun

Elle est importante sur le quartier :

- la RD9 est desservie par la ligne 3 (à haute fréquence),
- la Rue VICO en lisière nord, est desservie par la ligne 9,
- à l'entrée Est du quartier (sur Caen), sont aussi accessibles les lignes 36 et 41.

## Desserte cyclable

Une voie cyclable est en cours d'aménagement en bordure de la RD9. Elle appartiendra au réseau principal de l'agglomération caennaise.



## Formes urbaines

Bellevue est un faubourg de la ville de Caen qui reçoit de grandes parcelles en lanières, perpendiculaires à la RD9a, au nord de cette voie et perpendiculaires à la RD9 pour celles qui sont au sud. Elles sont construites essentiellement de maisons individuelles.

On compte aussi, un bar-restaurant, un centre de contrôle technique et une société de services funéraires (pour partie sur Caen) de part et d'autre de la RD9a /Route de Bayeux qui a été réaménagée dans les années 2010, pour lui donner un caractère moins routier. Cette voie permet la liaison vers et depuis Bayeux (mais pas vers et depuis le boulevard périphérique, ce qui explique le projet de création d'une nouvelle "bretelle d'accès", un temps envisagé mais qui ne bénéficie d'aucune programmation à moyen terme).

Les parcelles situées au nord de la RD9a/route de Bayeux présentent d'importants reculs. Les constructions essentiellement en R+C sont ainsi proches de l'alignement de la rue Roland Vico (sur Saint Germain la Blanche Herbe) sans pour autant y disposer d'accès automobile. Au nord-ouest, certaines parcelles sont occupées par des forains, qui utilisent ces zones de recul pour le stationnement de leurs véhicules.

*Zoom sur les hauteurs et les emprises au sol du quartier*



Depuis 2010, de 1<sup>ères</sup> opérations de densification ont vu le jour :

- la maison de retraite et la résidence service sur la lisière est de la commune (immeubles R+2 plus un niveau dans la pente),
- des logements intermédiaires au nord du centre de contrôle technique (en R+1+C). Ils disposent d'un accès automobile sur la RD9a et d'un accès piédestre sur la Rue Roland Vico.

Le PLU révisé a disposé sur ce quartier existant un secteur UCb qui a autorisé :

- des implantations entre 3 et 5m du bord d'emprise,
- une augmentation de l'emprise au sol maximale : de 35% à 40%,
- une augmentation de la hauteur maximale : de 2 à 3 niveaux droits et des combles ou un niveau en attique.

Il a permis l'opération récente à l'angle sud-ouest du quartier, en bordure de la RD9 (voir ci-dessous).



## Enjeux pour la modification :

- la capacité de la RD9a, vu les conditions d'entrées et sorties de flux qui deviendraient plus importants le matin et le soir et vu l'aménagement de la voie avec un terre-plein central dédié au stationnement ;
- l'évolution du paysage du quartier pavillonnaire d'avant-guerre et la gestion du voisinage lors de juxtaposition de formes urbaines différentes ;
- l'évolution de l'imperméabilisation et de la présence arborée sur ce coteau en pente ;
- les aménagements nécessaires pour faciliter les déplacements sans voiture et l'accès aux pistes cyclables et arrêts de bus présents sur la route de Caen, à ceux qui habitent ou travaillent à proximité ;
- l'opportunité que représente une évolution de l'urbanisation pour désenclaver les quartiers résidentiels situés au nord de Carpiquet en leur facilitant ainsi l'accès aux commerces et services proches et pour reconstruire les conditions de circulation sur (l'étroit) Chemin de Carpiquet / Rue de l'église qui relie le bourg de Saint Germain à la Route de Bayeux.

## 2.3 Nouveaux objectifs, nouvelles orientations

**Organisation d'une densification respectueuse du paysage urbain et de la capacité des infrastructures**

### Programmation / Équilibre des typologies de logements:

1°- les opérations de constructions ou de lotissements à venir devront respecter les dispositions du PLH de Caen la mer, qui classe Carpiquet en couronne urbaine et impose des règles d'équilibre des programmations à partir de toute opération de démolition/reconstruction sur un terrain de plus de 0,5 ha ;

2°- pour promouvoir la diversité des tailles de logements dans les opérations de constructions ou de lotissements à vocation de logements, les OAP sont complétées pour inscrire une obligation de diversité des logements dans les parcs créés : à partir de 7 logements, l'équilibre suivant devra être respecté :

➤ T1/T2 : moins de la moitié des logements construits,

➤ T4 et plus au moins 15% (1 sur 7) des logements construits ;

Il vise à éviter que la défiscalisation permise pour la création de logements sur le secteur conduise à la production d'immeubles ne comprenant que des petits logements.

### Rappels des orientations du nouveau PLH

#### **Règle de densité**

Densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant pour toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : **35 logements / ha**

#### **Objectifs et règles de mixité sociale dans la production neuve**

	Objectif à la commune		Règle pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)		
	Logement locatif social	Accession abordable	Part de LLS et accession abordable	Seuil minimal à respecter	Logement locatif social
Bretteville-sur Odon	25% <sup>1</sup>	15%	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Démouville	20%	15%	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Carpiquet, Cormelles le Royal, Epron, Fleury-sur-Orne, Louvigny	25%	15%	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	15%	15%	Entre 25 et 50 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Blainville sur Orne, Cuverville, Giberville et Saint-Contest	15% <sup>2</sup>	15%	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %

<sup>1</sup> Taux minimal fonction des objectifs triennaux fixés par l'Etat. Production à compléter avec une offre locative aidée dans le parc privé.

<sup>2</sup> Cette production se fera en priorité dans les espaces urbains et sur la base de critères qualitatifs (cf document d'orientations) ou dans les grandes opérations d'aménagement de plus de 1 ha.

Pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, **30 % des logements** seront de type **PLAI dont 50 % de petits logements** (T1, T2)

## Évolution des formes urbaines :

L'objectif poursuivi est double :

- *préserver la forme urbaine actuelle au sud de la Rue de Bayeux*, pour la partie comprenant un front bâti de petites maisons implantées sur les parcelles en lanières. Pour cela, sans changement par rapport au règlement en application, l'implantation des nouvelles constructions devra respecter le mode d'implantation actuel, la hauteur des constructions restera limitée aux hauteurs actuelles (= un étage plus des combles) et le cœur de l'ilot devra être préservé en jardin ; la construction y sera donc strictement limitée.
- *permettre le renouvellement urbain et la densification au nord de la Route de Bayeux* sur l'ilot partiellement bâti (et ouvert à l'urbanisation) qui se déploie jusqu'à la Rue Roland Vico. Pour respecter la capacité d'accueil du secteur et gérer le voisinage entre formes urbaines différentes, une nouvelle réglementation est mise en place. Elle vise à favoriser la constitution de deux fronts bâties de hauteurs différentes, séparés par des espaces plantés qui composeront une coulée verte au service de la qualité paysagère du cœur de quartier. En l'absence de renouvellement urbain, la constructibilité sera limitée à l'extension limitée de l'existant. Ainsi :
  - le long de la bordure nord de la Route de Bayeux, le règlement promeut la mise en place de petits immeubles de logements, avec possiblement des rez-de-chaussée actifs, deux étages et un dernier étage sous combles ou en attique (en cohérence avec les immeubles préexistant) ; ils formeront un alignement discontinu sur la rue, qui en rythmera le paysage urbain.
  - le long de la rue Roland Vico, le règlement promeut le maintien des pavillons existants ou leur remplacement pas des constructions ne comprenant qu'un étage et des combles ou un étage en attique, afin d'assurer la transition avec le pavillonnaire voisin, sans rupture paysagère et sans porter atteinte à son ensoleillement.Entre les deux, une coulée verte plantée sera recréée (elle pourra néanmoins recevoir les accès en parking souterrain) ;

## Desserte :

La desserte des nouvelles constructions sera assurée par l'avenue de Bayeux. Aucun accès automobile ne sera créé rue Roland Vico pour préserver la quiétude du quartier. Cependant, des accès piédestres seront possibles, facilitant l'accès des nouveaux habitants aux espaces collectifs et verts voisins (parc de l'Abbaye d'Ardenne, ...).

De plus, afin d'améliorer le plan de circulation et la transparence urbaine entre quartiers de l'agglomération caennaise et l'accès aux équipements et services pour leurs habitants, le projet prévoit la création de deux nouvelles voies :

- une voie cyclo-piédestre, dans la continuité de celles en cours de mise en place plus au sud à travers le coteau ; elle facilitera les déplacements de proximité dans cette partie de l'agglomération caennaise ceinturée par le boulevard périphérique.
- une rue reliant la rue Roland Vico et la rue de Bayeux permettant la mise en place d'un plan de circulation qui améliorera les liens entre le centre de Saint Germain la Blanche Herbe et le quartier de Bellevue sur Carpiquet.

## **2.4 La compatibilité du projet avec le PADD**

Ces modifications du cadre réglementaire applicable sur le coteau de Bellevue contribuent à la mise en œuvre des orientations du PADD. Elles s'inscrivent dans le cadre fixé :

- à la politique de l'habitat sur la commune, soit un développement qui contribue au maintien de l'équilibre social et générationnel,
- au choix d'aménagement concernant les déplacements, soit le déploiement d'un réseau cyclo-piédestre et en conséquence, l'amélioration de l'accessibilité aux transports en commun,
- à la protection des espaces agricoles en favorisant le renouvellement urbain et la densification,
- à la création d'une coulée verte au cœur de Bellevue, pour la qualité du cadre de vie ;

## ILLUSTRATIONS DES FORMES URBAINES ATTENDUES

### Illustration de l'hypothèse retenue :

Densification du quartier de Bellevue  
R+2+A le long de la RD9a / R+1 + combles  
ou attique, le long de la limite communale  
nord

Vue depuis l'est



Vue depuis l'ouest



## 2.5 La modification du PLU

### Ajout d'OAP

La pièce 2b est modifiée pour présenter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à la partie construite du quartier de Bellevue. Elle précise les conditions de sa densification et l'évolution de sa desserte. Elle montre :

- les zones d'implantation préférentielle des constructions, en fonction des hauteurs possibles ;
- l'alignement retenu sur la frange nord de la RD9a ;
- le schéma de voies douces et les deux voies à créer entre Carpiquet et Saint Germain la Blanche Herbe ;
- les coulées vertes à préserver en cœur d'ilots.

### Modification du règlement graphique

Le secteur UCB est divisé en deux sous-secteurs : UCB1 et UCB2 qui prennent en compte les orientations différentes fixées à leur densification.

Deux emplacements sont réservés au profit de la commune de Carpiquet, pour améliorer les liaisons entre les quartiers urbains de Carpiquet et de Saint Germain :

- l'ER17 permettra la création d'une nouvelle rue pour la mise en place d'un plan de circulation avec le Chemin de Carpiquet /Rue de l'église, situé entre les deux communes ; il aura une largeur de 8m.
- l'ER18 permettra la création d'une voie cyclo-pédestre ouvrant le quartier résidentiel de Saint Germain sur celui de Carpiquet, facilitant ainsi l'accès au réseau cyclable, aux bus et aux commerces et services, du premier ; il aura une largeur de 3m.

### Modification du règlement écrit

#### Caractère de la zone

Il est complété pour prendre en compte la création des deux sous-secteurs : UCB1 et UCB2.

#### Article UC3 :

Il est complété pour mentionner l'interdiction de création d'accès automobile sur la rue Roland Vico au nord, sur Saint Germain la Blanche Herbe.

#### Article UC6 :

Il est complété pour reconSIDéRer les reculs sur le secteur UCB2 : un alignement est prescrit sur la RD9a/rue de Bayeux avec un recul de 5m et un recul de 3m Rue Vico. Ce recul combiné avec les dispositions de l'article UC10, n'autorise la création de nouveaux immeubles que dans deux bandes le long des voies. Sur le secteur UCB1, les reculs ne sont pas modifiés.

#### Article UC7 :

Il est complété pour reconSIDéRer les reculs sur le secteur UCB2 : un recul de la moitié de la hauteur est prescrit, il vise à inciter à la création de petits immeubles.

Sur le secteur UCB1, il n'est pas modifié. La bande de limitation des hauteurs est cependant précisée.

#### Article UC8 :

Il est complété pour que soit pris en compte le secteur UCB et ainsi préserver que soit préservé des prospects entre constructions, respectueux de l'éclairage des pièces de vie.

#### Article UC9 :

Il est réduit pour le secteur UCB2 de 40% à 35%, afin de préserver des surfaces non imperméabilisées et d'inciter à la création de petits immeubles. Sur le secteur UCB1, il n'est pas modifié.

#### Article UC10 :

Il est complété sur UCB1 pour le respect de la forme urbaine actuelle, que l'on souhaite maintenir ;

Sur UCB2, il prend en compte l'incitation à la réalisation de petits immeubles en R+2+C/A le long de la rue de Bayeux et de maisons ou petits immeubles d'au maximum un étage plein le long de la rue Roland Vico, et ce dans une bande le long de chaque rue qui préserve une coulée verte au centre de l'ilot.

## *Modification du PLU*

---

- ✓ Les OAP sont ajoutées ;
- ✓ Le règlement de la zone UC est modifié ;
- ✓ Le règlement graphique est complété.

### **3 Modification de la réglementation applicable sur la zone 1AUe de BELLEVUE**

#### **3.1 Contexte et enjeux pour la modification**

Le PADD réserve à un parc d'activités tertiaires, la partie du Coteau de Bellevue qui longe le boulevard périphérique et le nord du parc d'activités de la Grande plaine. Cette urbanisation fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) vu l'importance des enjeux paysagers, dans ce terrain en pente.

Un permis d'aménager a été autorisé, et une première phase d'urbanisation engagée. Elle prévoit le déplacement du commerce LIDL présent dans le parc d'activités de la grande Plaine sur Bretteville-sur-Odon, à l'angle sud-ouest du site.

Pour actualiser les orientations au contexte actuel (les études datent du début des années 2000), les modifications suivantes sont engagées.

#### **3.2 Modification des orientations d'aménagement**

Il est renvoyé aux OAP retenues pour l'ensemble de la commune (qui rappellent la nécessaire compatibilité que les projets doivent justifier avec le PLH et le SCOT).

##### **TAILLE DES PARCELLES :**

La mention d'une limitation des tailles de terrain, devenue inutile est supprimée : **"Dans les secteurs pentus, il comprendra des parcelles de petite taille (de 1 500 à 3 000m<sup>2</sup>) adaptées à des constructions à usage de bureaux ou de commerces qui trouveront place dans le site sans nécessiter d'importants travaux de terrassement"**

##### **RESEAU DE LIAISONS DOUCES**

Suite à la réalisation des opérations de logements collectifs au nord-est, le réseau de liaisons douces est précisé.

## AMÉNAGEMENT DES BORDS DE VOIES

Les orientations précisant la typologie des aménagements à réaliser sur la RD9 est supprimée. Ils seront adaptés au nouveau contexte urbain (passage de la voie cyclable).

### Modification du PLU

- ✓ Le texte et les schémas sont modifiés.

### 3.3 Modification du règlement écrit

Depuis la réalisation des études, l'évolution de l'urbanisation sur Bellevue conforte l'intérêt pour un parc tertiaire, et en particulier pour l'implantation de commerces et services à la population (et non seulement de services pour les entreprises).

Dans ce contexte, le règlement de la zone est modifié de la façon suivante :

**Caractère de la zone :** il est complété pour faire référence aux commerces et services aux particuliers.

Cette modification est compatible avec le SCOT de CAEN METROPOLE qui prévoit (DOO 2.3 / DAAC), que leur implantation est autorisée "dans les zones d'activités existantes, non incluses dans une localisation préférentielle définie ci-dessus, et situées le long d'une voie départementale dont le trafic est supérieur ou égal à 5 000 véhicules/jour sous réserve qu'au moins 80 % de la surface de la zone demeure affectée à des activités non commerciales."

#### Article 1AUe9

Afin de réduire la consommation de l'espace, la règle est complétée pour permettre une emprise au sol plus importante afin de prendre en compte la création de tout ou partie des aires de stationnement sous bâtiment.

### 3.4 Ajustement du périmètre de la zone 1AUe

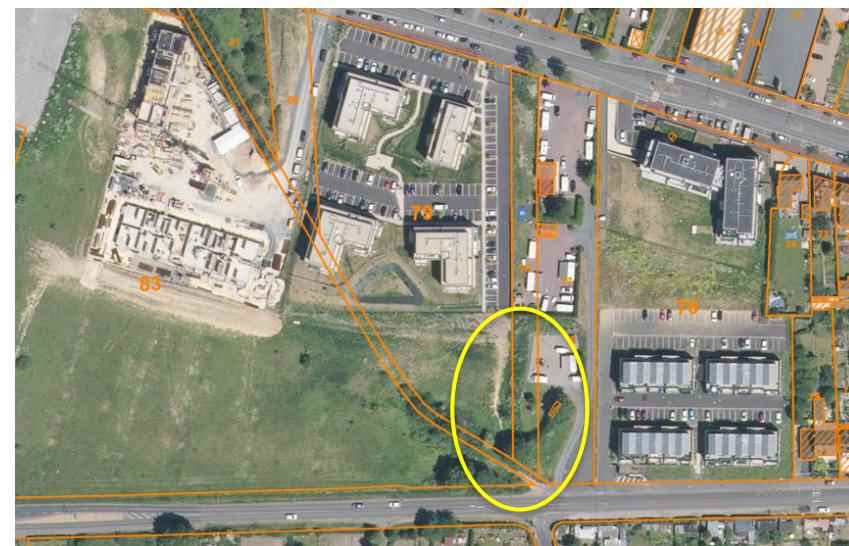
La parcelle communale (BC78) a été classée en zone 1AUe.

Puisqu'elle ne fait pas partie des aménagements de ce secteur (et du plan d'aménagement du parc d'activités), et qu'elle n'a plus vocation à recevoir

une liaison piédestre entre les Routes de Bayeux (au nord) et de Caen (au sud), elle est reclassée dans la zone 1AUb.

### Modification du PLU

Le règlement graphique est modifié en conséquence.

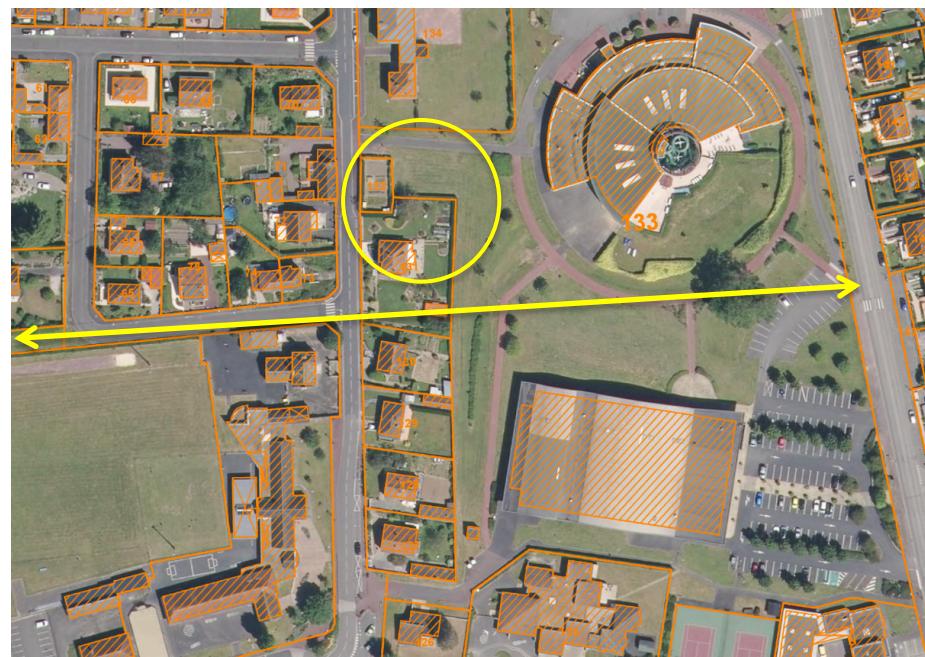


## 4 Aménagements autour de l'école au cœur du village

### 4.1 Réservation d'un emplacement pour la création d'un passage cyclo-pédestre entre l'école et le pôle public / ER16

Un emplacement est réservé dans le prolongement de la rue Neuve sur la parcelle BI131, au profit de la commune. Il permettra de finaliser la liaison cyclo-pédestre qui longe le site scolaire au nord et facilite l'accès à pied et en vélo des quartiers ouest du village vers le pôle d'équipements publics.

Cette section s'inscrira dans le grand réseau de voies douces en cours de constitution au sein du village (voir schéma ci-après).



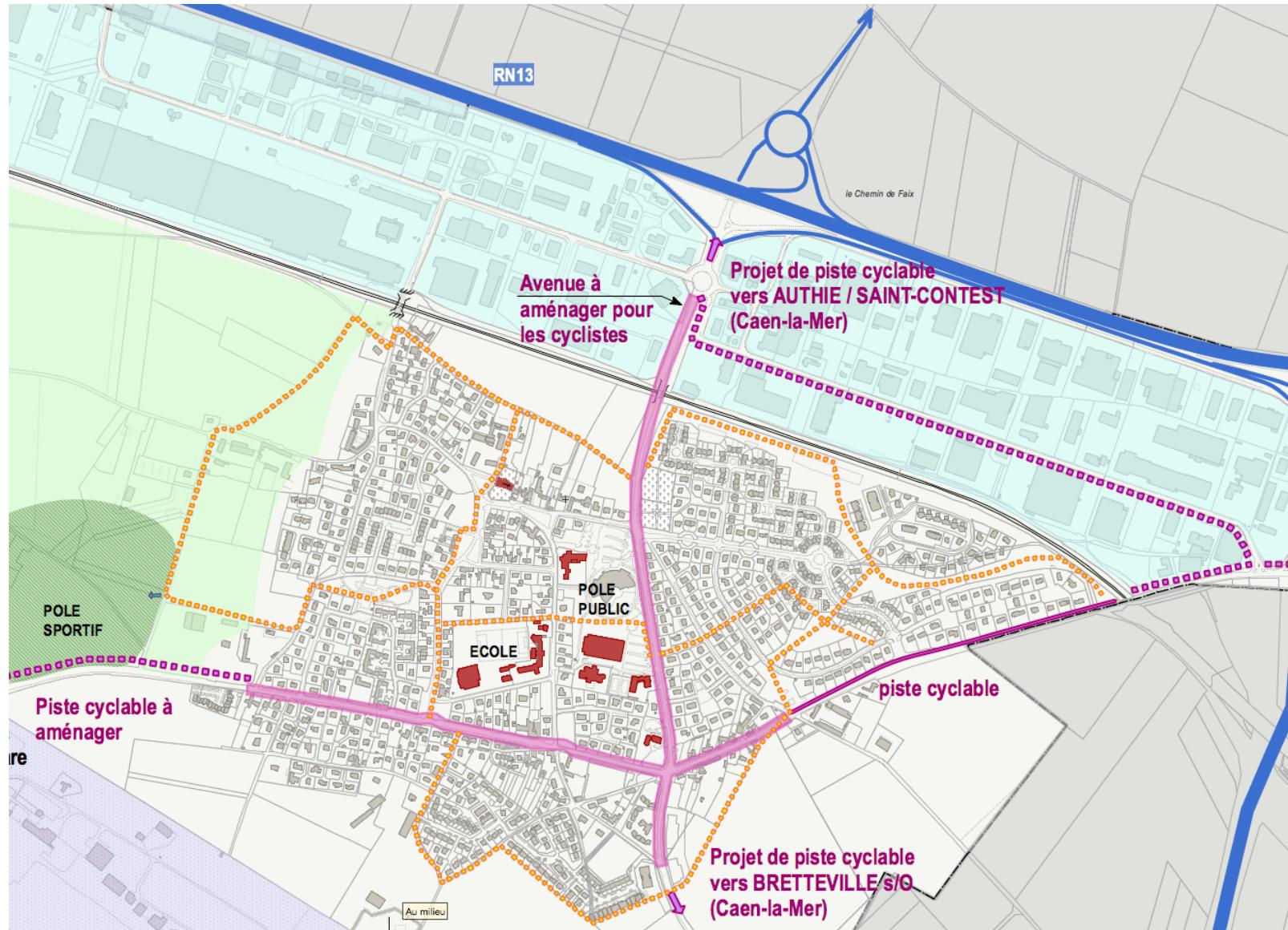
En complément, le périmètre du secteur UGc est revu au nord de l'emplacement réservé, afin de permettre la densification du front bâti le long de la rue des écoles.

### Modification du PLU

- 
- ✓ Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

SCHÉMA DES DÉPLACEMENTS ACTIFS AU SEIN DU VILLAGE :

> en orange le maillage cyclo-pédestre



## 5 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

### 5.1 Modification de l'ER 1

Cet emplacement est réservé à l'aménagement du carrefour entre la Rue du Poirier et le Chemin des Bissonnets, dans la partie Ouest de la zone d'activité. Le chemin des Bissonnets étant privé, l'emplacement réservé est modifié pour prendre en compte l'emprise qui le concerne au niveau de l'élargissement projeté.

#### Modification du PLU

- ✓ *Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.*

### 5.2 Suppression partielle de l'ER 15

Suite à une opération de lotissement (4 lots), le foncier nécessaire à l'élargissement de la voie a été acquis sur son emprise. La partie correspondante de l'ER15 peut être supprimée.

#### Modification du PLU

- ✓ *Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.*

### 5.3 Suppression de l'ER9

La commune ayant acquis l'ensemble de la parcelle, les emplacements réservés à la création d'accès vers le secteur 1AUc peuvent être supprimés.

#### Modification du PLU

- ✓ *Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.*

## 6 Autres modifications et mises à jour

### 6.1 Ajout d'OAP thématiques applicables à l'habitat

Il est retenu de compléter les OAP en ce qui concerne l'habitat et, pour faciliter leur lecture et les rendre explicitement opposables, l'annexe 1 est revue et remplacée par un nouveau chapitre en introduction aux OAP de secteurs.

Celui-ci rappelle les orientations du PLH 2019/2024.

Des orientations sont ajoutées (ou modifiées) pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la qualité des logements, dans un contexte de densification des quartiers, d'une part, d'équilibre des parcs de logements sur la commune d'autre part. Elles concernent la qualité d'ensoleillement et de ventilation des logements, la diversité des tailles de logements dans les nouvelles opérations (pour préserver la mixité générationnelle), la disponibilité d'un espace extérieur pour chaque nouveau logement (pour la qualité des cadres de vie).

#### Modification du PLU

- ✓ *Un chapitre est ajouté en introduction des OAP de secteur ; il prend en compte le PLH et le SCOT et remplace l'annexe 1.*

## 6.2 Mise à jour des constructions du site agricole et repérage d'une construction remarquable supplémentaire autour de l'église (article L151-19 du CU)

Afin d'assurer la préservation du cadre paysager autour de l'église, le repérage des constructions "remarquables" (c'est-à-dire dont on ne souhaite pas la démolition) est complété sur la partie sud du site agricole voisin (qui a perdu sa vocation agricole), avec un second bâtiment d'architecture vernaculaire qui participe au paysage depuis la Rue de l'église et la Place Marie Albert, dès lors qu'il a perdu sa vocation agricole

*Nota : l'église étant classé les constructions à ses abords sont toutes soumises au permis de démolir. Ce repérage ne fait que rendre explicite la politique patrimoniale communale.*

Avant Modification N°4



### Modification du PLU

- ✓ Le repérage des constructions agricoles est mis à jour ;
- ✓ Le bâtiment qui borde l'église est repéré pour son intérêt patrimonial.

## 6.3 Ajustement du tracé de la zone de recul au sud de la Route de Caumont (RD9)

Pour éviter toute ambiguïté, le pointillé bleu est ajusté au niveau de la limite de la zone UCa.



### Modification du PLU

- ✓ Le règlement graphique est modifié en conséquence.

## 6.4 Précision apportée à la réglementation du stationnement /articles 12

Il est rappelé en introduction des articles 12, que le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme aux articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36.

### Modification du PLU

- ✓ Les articles 12 sont complétés.

## 6.5 Modification de la réglementation pour les clôtures

La hauteur maximale des clôtures en UC ou en 1AU est portée à 2m (comme dans les autres zones), à la place de 1,80m.

Pour la qualité paysagère depuis l'espace public, la règle prévoit que la hauteur maximale des murs implantés à l'alignement (= en bordure de l'espace public), soit aussi appliquée, en limite séparative, dans la bande de recul, entre l'alignement et la construction. Pour limiter cette contrainte, la largeur de la bande de recul où s'applique cette disposition est limitée à 3m.

### *Modification du PLU*

✓ *Les articles UC11 et 1AU11 sont modifiés.*

## 6.6 Suppression de l'autorisation de création de logement dans les zones d'activités

Pour préserver la vocation et les possibilités de développement des établissements qui sont implantés dans les zones d'activités, Caen la mer fait le choix d'éviter toute nouvelle création de bâtiment de logement qui pourrait engendrer des contraintes sur les activités voisines.

Il est ainsi retenu de supprimer la possibilité existante dans les zones UE et 1AUe.

### *Modification du PLU*

✓ *Les articles UE2 et 1AUe2 sont modifiés.*

## 6.7 Modification du règlement de la zone UEs

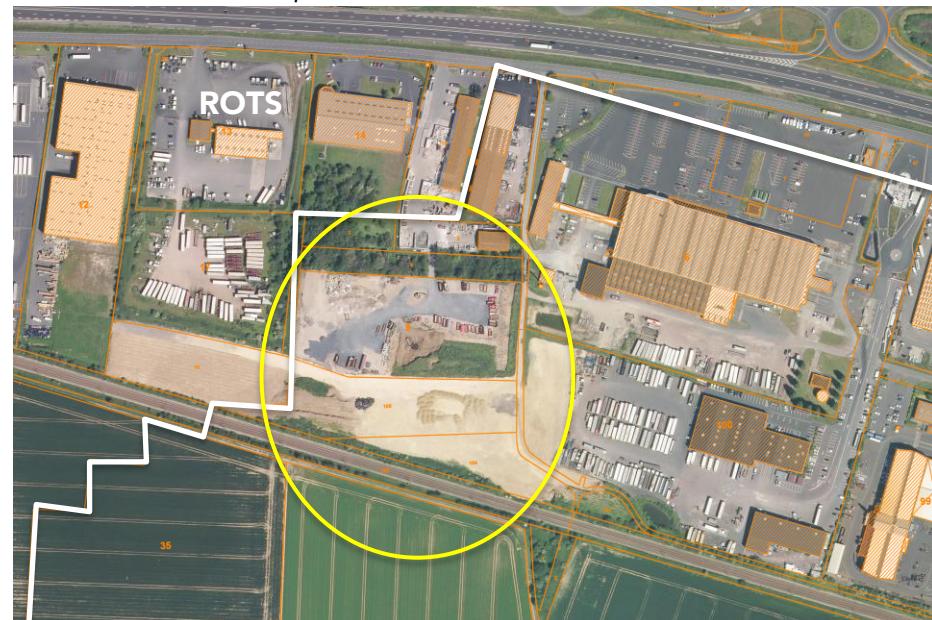
Un secteur UEs a été disposé sur la zone d'activités de Carpiquet, en limite avec celles de la commune de Rots, au nord de la voie ferrée.

Il a vocation à recevoir des activités de dépôts et tri de déchets (dans un site pour partie en propriété communale), alors qu'elles sont interdites dans le reste de la zone UE, sans pour autant, que le site ne soit constructible, vu sa situation et sa desserte.

Pour permettre l'évolution de ces activités, sans remettre en question l'objectif initial (et les protections paysagères), le règlement est complété de la façon suivante :

- **Caractère de la zone :** il est modifié pour ne pas restreindre exclusivement les dépôts aux matériaux inertes.
- **Articles UE1 et UE2 :** ils sont complétés pour préciser les occupations et destinations autorisées, à savoir :
  - o les installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) et aménagements pour la gestion des dépôts de matériaux et déchets.
  - o les bâtiments de petite taille nécessaires aux installations sanitaires et d'accueil sur le site (à l'exclusion de tout autre).

**Le site / extrait du Géoportail**



### *Modification du PLU*

✓ *Le règlement de la zone UEs est complété.*

## 6.8 Mise à jour des servitudes de télécommunication

Deux arrêtés en date du 1<sup>er</sup> et du 18 mars 2021 ont abrogé les servitudes encore existantes au profit de France TELECOM (devenue ORANGE) et de TELEDIFFUSION DE FRANCE.

### ***Modification du PLU***

- ✓ *Le plan et la liste des SUP sont modifiés.*

## 6.9 Mises à jour du fond de plan

Le fond cadastral est mis à jour avec les divisions et constructions récentes.

# 7 Mises en comptabilité

## 7.1 Mise en compatibilité avec le SCOT révisé

La révision du SCOT de Caen Normandie Métropole (approuvé initialement en 2011) a été approuvée le 18 octobre 2019.

Il revoit l'armature urbaine en élargissant la "couronne urbaine" autour de l'agglomération caennaise à trois communes dont Carpiquet, ce qui conforte leur vocation à recevoir un développement urbain plus intensif (qui a été traduit par le PLH 2019-2024 > voir ci-après).

En matière de développement économique, il vise :

- l'implantation préférentielle dans les tissus urbains, des activités compatibles avec l'habitat (dont les commerces), pour conforter l'armature urbaine et privilégier la réutilisation, la réurbanisation et la densification ; la mutualisation des parkings devra être recherchée ;
- l'implantation préférentielle des activités logistiques " *dans un rayon de 2 km maximum autour des échangeurs du périphérique Sud de Caen ou de la RN 13 Caen-Cherbourg*" , ce qui peut concerner Carpiquet ;
- la mise en œuvre " *de toutes mesures pour favoriser la qualité architecturale, environnementale et paysagère des zones d'activités*" ; leur " *l'accessibilité (...) par différents modes de déplacement*" et leur desserte par " *une offre numérique en Très Haut Débit pour répondre aux besoins des entreprises, des salariés et usagers.*" ;
- *le recours (à au moins 80%) d'énergie renouvelable pour les grands bâtiments ( $\geq 10\,000\ m^2$  de SP) / Voir DOO 2.1.3* ;

On soulignera, que le quartier Koenig, réaménagé depuis, n'est plus mentionné dans les secteurs d'intérêt métropolitain.

Les objectifs suivants concernent plus spécifiquement la commune :

- Pour les déplacements doux, prévoir une desserte de l'aéroport par les transports en commun et un itinéraire cyclable (DOO 3.2.3) ;
- Pour l'équipement du territoire : prévoir le prolongement de la piste de l'aéroport ainsi que l'agrandissement de l'aérogare et sa mise aux normes ;

- pour un aménagement durable : ne pas favoriser l'augmentation de la population dans les secteurs soumis aux bruits de l'aéroport (en prenant en compte le PEB) ;
- pour la qualité des paysages : prévoir la revalorisation du paysage des abords de la RN13.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, les orientations du PLU sont dès à présents compatibles avec ses objectifs, en particulier en ce qui concerne, la constitution d'une ceinture autour de l'urbanisation, le maintien et le renforcement du maillage de haies, ...

En ce qui concerne la mobilisation du potentiel de densification et la réduction de la consommation de l'espace : étudiés par le PLU, ils seront renforcés par la présente modification.

En conséquence, les objectifs du SCOT révisé ne remettent pas en cause le PADD et le cadre réglementaire actuel du PLU. Ce dernier sera précisé en ce qui concerne les points précédemment relevés

#### **La mise en compatibilité du règlement :**

- ✓ Les articles 2 du règlement des zones UC, 1AU, 1AUe sont complétés.

#### **7.2 Mise en compatibilité avec le PLH 2019/2024**

> voir l'Extrait du Cahier de programmation du PLH pages 18 et 19

Le PLH 2019-2024 classe Carpiquet dans la "couronne urbaine" de l'agglomération caennaise. Elle faisait partie dans le précédent programme de la "couronne périurbaine". Les orientations qui lui sont applicables évoluent ainsi vers plus de densité et de mixité urbaines.

##### Règle de densité :

- la densité minimale en extension urbaine et en tissu urbain pour toute opération de plus de 5000 m<sup>2</sup> passe de 20 logements par hectare à 35 logements par hectare.

##### Règle de mixité sociale :

- à l'échelle communale : si l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune est maintenu, la part de l'accession sociale est réduite de 25% à 20%.
- pour toute opération de plus d'un hectare (en extension ou en tissu urbain existant), il est retenu un objectif global d'au moins 25% de logements abordables avec au moins 20% de logements locatifs sociaux (pour 20% précédemment) et au moins 10% d'accessions abordables (pour aucun objectif précédemment).
- pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, 30% de ces logements devront être de type PLAI, et la moitié d'entre eux, devront être de petits logements (T1 ou T2).

#### **La mise en compatibilité du règlement :**

- ✓ Les articles 2 du règlement des zones UC et 1AU sont complétés.

## **8 Compatibilité de la modification avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme**

Les modifications qui précédent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations du PADD, mais contribuent à leur mise en œuvre ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection. Elles contribuent, grâce à la promotion d'une densification maîtrisée et contrebalancée par la mise en place de cadres de vie de qualité (préservation d'espaces plantés, logement avec espace extérieur attenant, ...) à la réduction de la consommation de l'espace sur la commune.

Elles justifient une procédure avec enquête publique, vu les modifications apportées à la constructibilité.

Suite à une consultation cas-par-cas, la MRAE a confirmé, dans son avis du 17 décembre 2021, qu'aucune évaluation environnementale formelle n'était nécessaire.