

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Révisé le 11 décembre 2000

Modifié le 18 mai 2009

Après intégration de la

## Révision simplifiée N°2

Secteur du Clos Joli-CHR

Approuvées par délibération du Conseil Municipal  
du 14 décembre 2009

# Note de présentation de la Révision simplifiée N°2

DIRECTION  
GENERALE  
DU DEVELOPPEMENT  
DE L'ATTRACTIVITE  
ET DE LA  
PROSPECTIVE

DIRECTION  
DE  
L'URBANISME

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Municipal  
du 14 décembre 2009

Le Maire  
Pour le Maire,  
et par délégation

Xavier LE COUTOUR  
Maire-adjoint

Reçu en préfecture

PIECE N° :

1

8

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
**Secteur Clos Joli - CHR**

Par délibération en date du 27 avril 2009, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (POS) sur le secteur Clos Joli - CHR visant à permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général notamment pour la Commune, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

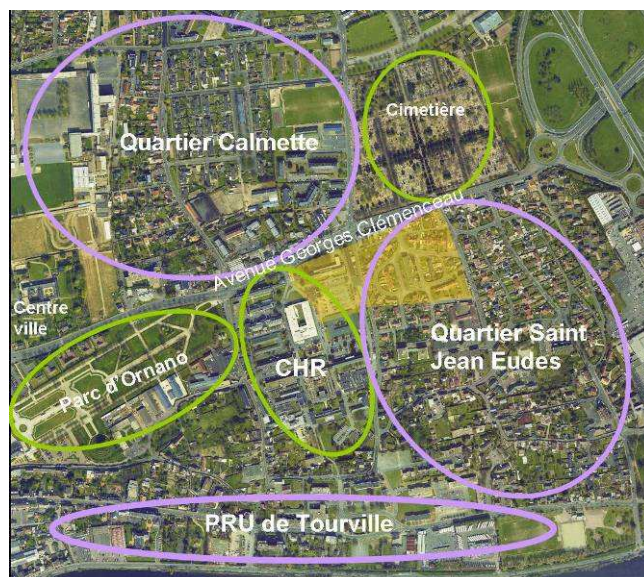
Ce projet de révision simplifiée a pour objet d'intégrer au POS les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation à court terme d'une opération de renouvellement urbain, sans attendre l'achèvement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'élaboration est en cours.

## **1 – SITUATION ET CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR CLOS JOLI - CHR**

### **SITUATION**

Le secteur se situe en entrée de ville le long de l'avenue Georges Clémenceau, directement relié au périphérique. Il est bordé par les quartiers Calmette et St Jean Eudes, compris entre le cimetière Nord Est, l'emprise du CHR et le parc d'Ornano.

Il est également situé à proximité (400 mètres) du Projet de Renouvellement Urbain du secteur de l'avenue de Tourville.



Le secteur Clos Joli – CHR concerné par la révision simplifiée couvre une superficie de 4,8 ha. Il comprend :

- la Cité Clos Joli, constituée d'une Cité HBM des années 30, appartenant à Caen Habitat (84 logements individuels) et d'un immeuble collectif appartenant également à Caen Habitat (24 logements).



## REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Secteur Clos Joli - CHR

- la partie nord est du CHR, correspondant à la première tranche de la reconversion du CHR, dont l'emprise se trouve libérée de toute construction.



### CONTEXTE

L'état dégradé du bâti de la Cité Clos Joli et l'ampleur des travaux nécessaires à une mise aux normes ont conduit Caen Habitat à privilégier la solution d'une démolition / reconstruction de son patrimoine.

Un programme de relogement a été mis en place afin de libérer le premier rang des maisons situées en bordure de l'avenue Georges Clémenceau en vue de réaliser la première phase de l'opération de démolition / reconstruction.

Par ailleurs, le déménagement progressif des services du CHR Clémenceau vers le CHU Côte de Nacre, a libéré dans sa partie nord-est, en continuité de la Cité Clos Joli, une emprise foncière immédiatement mobilisable.

Aussi, les opportunités foncières sur ce secteur ont conduit la Ville à mener une réflexion globale sur le renouvellement urbain du quartier intégrant la Cité Clos Joli et l'emprise du CHR, avec comme objectif principal de répondre à la nécessité de création de logements. En effet, la ville de Caen connaît actuellement une baisse continue de sa population et le nombre de logements créés ne permet pas de satisfaire la demande.

### LES ENJEUX DU PROJET URBAIN SUR LE SECTEUR CLOS JOLI - CHR

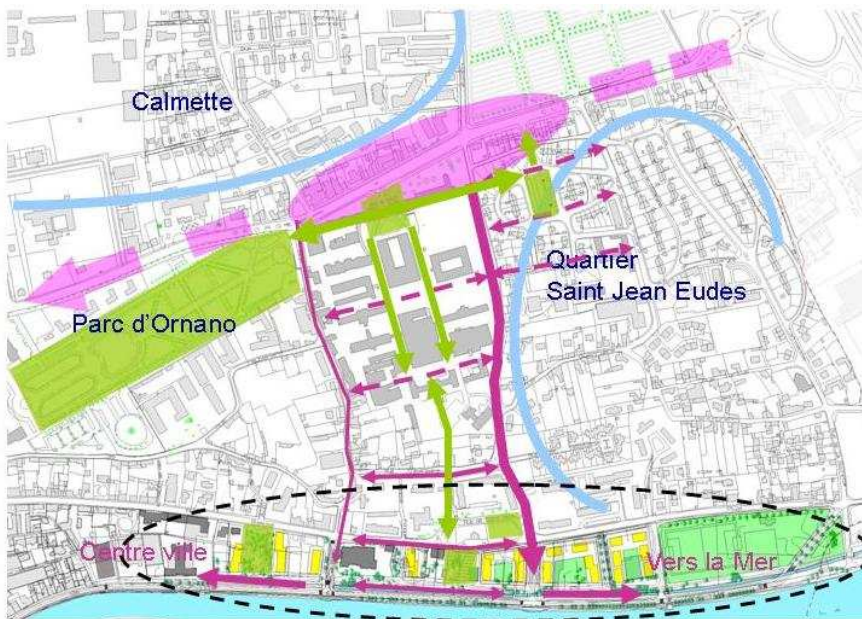
Le projet urbain envisagé sur le secteur Clos Joli – CHR répond à plusieurs objectifs :

- confirmer et requalifier l'entrée de Ville à l'est de Caen,



REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
Secteur Clos Joli - CHR

- renforcer le pôle de vie à l'interface des quartiers Calmette, Saint Jean Eudes et le futur quartier CHR – rue de la Masse, à partir des commerces et services existants en face du CHR,
- permettre le renouvellement de la Cité Clos Joli et amorcer la reconversion du CHR en diversifiant les typologies de logements, collectifs, intermédiaires et individuels (social-privé / locatif-accession),
- recomposer une trame de voiries en créant des liaisons est ouest entre la rue des Cultures et la rue de la Masse et renforcer les relations avec le secteur de l'avenue de Tourville
- créer une trame verte mettant en relation d'une part le secteur Clos Joli – CHR avec le parc d'Ornano et d'autre part le pôle de vie avec le secteur de l'avenue de Tourville



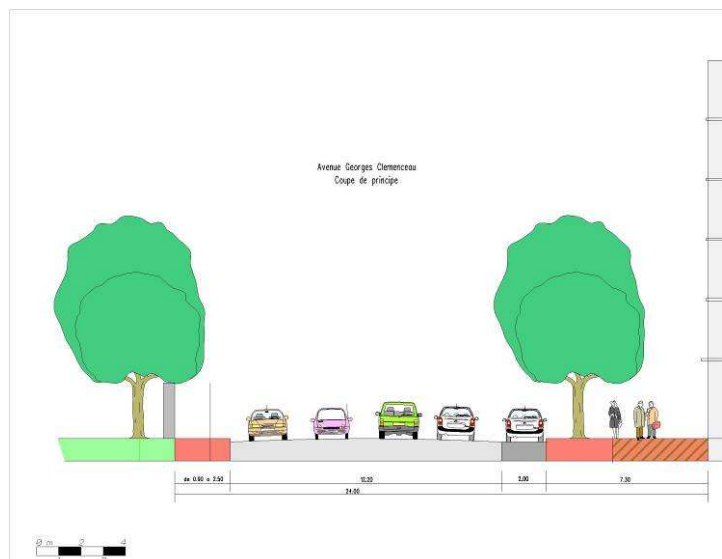
Le programme envisagé sur le secteur devrait permettre la création de plus de 300 logements, des commerces, des activités et des services.

**L'organisation urbaine** du secteur Clos Joli – CHR est basée sur une recomposition du schéma de voiries tenant compte des continuités existantes avec les autres quartiers de la ville. Cela se traduit par la modification ou le prolongement des voies existantes, l'aménagement de nouvelles voies ou d'espaces publics.

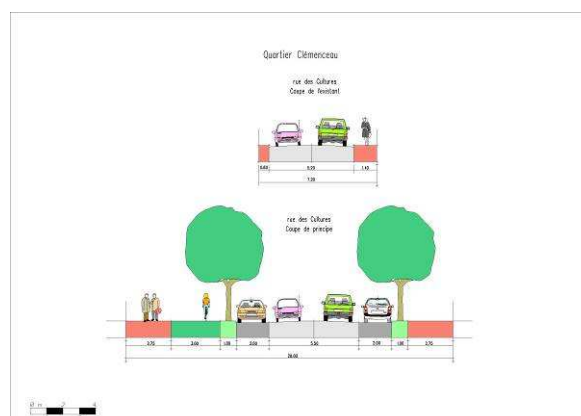
Les axes structurants desservant le secteur, à savoir l'avenue Georges Clémenceau et la rue des Cultures, seront redimensionnés au profit des circulations douces, comprenant l'élargissement des trottoirs, l'aménagement de pistes cyclables et un traitement paysager avec plantation d'arbres. Des places de stationnement longitudinales seront également créées afin de desservir les commerces.

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
Secteur Clos Joli - CHR

Le réaménagement de l'avenue Georges Clémenceau vise à requalifier l'entrée de ville et à mettre en perspective l'entrée du parc d'Ornano.



Le réaménagement de la rue des Cultures permettra quant à lui de sécuriser les déplacements (actuellement, absence de trottoirs sur une partie de la rue le long du CHR) et de renforcer les relations avec le secteur de l'avenue de Tourville.



Les liaisons internes au quartier Clos Joli seront restructurées afin d'améliorer la lisibilité et de rationaliser la desserte. La mise en place d'une zone 30 confirmera le caractère résidentiel de ce secteur. Sur la partie CHR, un réseau de voiries sera créé pour desservir les futures constructions en relation avec le réseau de voiries de Clos Joli et des quartiers contigus.

Le schéma de voiries reconfiguré met également en relation des espaces publics et des espaces verts de qualité existants (parc d'Ornano, secteur de l'avenue de Tourville) ou à créer. Ainsi les fenêtres paysagères définies dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de l'avenue de Tourville seront mises en relation avec le nouveau quartier et le parc d'Ornano grâce aux promenades paysagères créées dans l'enceinte du CHR.

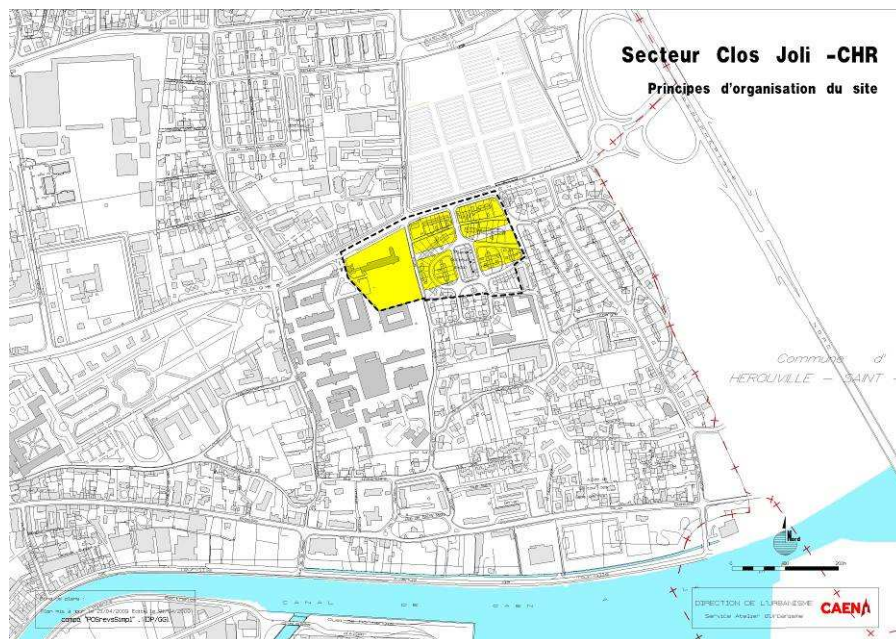
Deux espaces publics majeurs complémentaires sont également envisagés :

- une grande place au droit du CHR (il ne s'agit que d'une hypothèse d'aménagement). Sa configuration définitive reste à définir. Elle permettrait de marquer une respiration le long de l'avenue Georges Clémenceau et de signifier la présence d'un pôle de vie. Cette place pourrait également servir de parvis à l'entrée du parc d'Ornano et mieux le relier ainsi à ce quartier en cours de définition.

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
Secteur Clos Joli - CHR

- un espace vert en cœur de Clos Joli place Gidon restituant celui qui existait avant la construction de l'immeuble actuel. Cet espace vert sera plus confidentiel et destiné à la vie quotidienne des habitants de Clos Joli.

**Le schéma de voiries permet de dégager 5 îlots constructibles.**



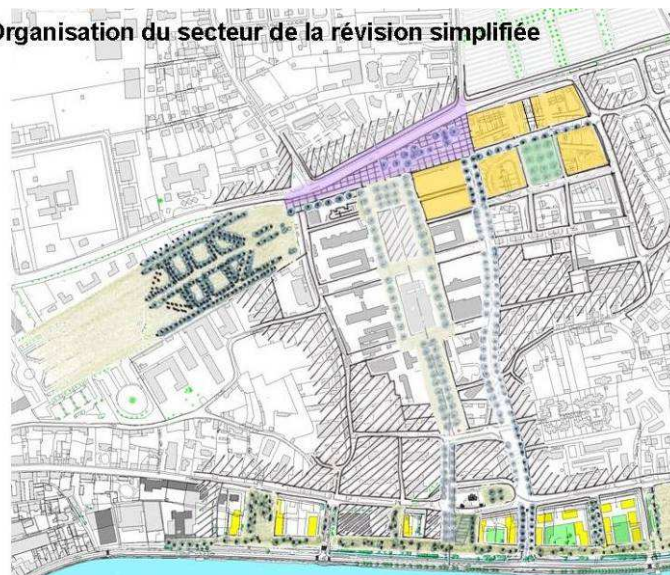
**- Le long de l'avenue Georges Clémenceau et le site du CHR:**

Les 2 premiers îlots de Clos Joli et l'îlot correspondant à la partie nord est du CHR sont destinés à accueillir des constructions à R+5 implantées à l'alignement, en vue de constituer un front bâti structurant le long de l'avenue Georges Clémenceau et de donner un caractère plus urbain à l'entrée de ville.

Une tour signal (R+8/R+9) pourrait être réalisée à l'angle de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue des Cultures à l'alignement de l'avenue ou de la place éventuellement créée, afin de marquer architecturalement l'entrée de ville.

Les rez-de-chaussée des immeubles seront destinés à l'implantation de commerces et d'activités, afin de dynamiser le pôle de vie et répondre aux besoins des nouveaux habitants.

**Organisation du secteur de la révision simplifiée**



### - Les îlots en cœur de la Cité Clos Joli

Sur le reste du site de Clos Joli, il est prévu des constructions d'une hauteur moindre R+2/R+3 afin d'organiser une transition des hauteurs vers les secteurs pavillonnaires environnants. Il sera préconisé l'association de formes intermédiaires à des formes individuelles, ceci afin de conserver le caractère résidentiel de la Cité.

L'objectif est d'une part de renouveler les formes d'habitat, dans un esprit novateur et de développement durable, et d'autre part de renforcer la mixité sociale et urbaine sur un secteur stratégique d'entrée de ville.



## 2 – ETAT INITIAL DE LA REGLEMENTATION

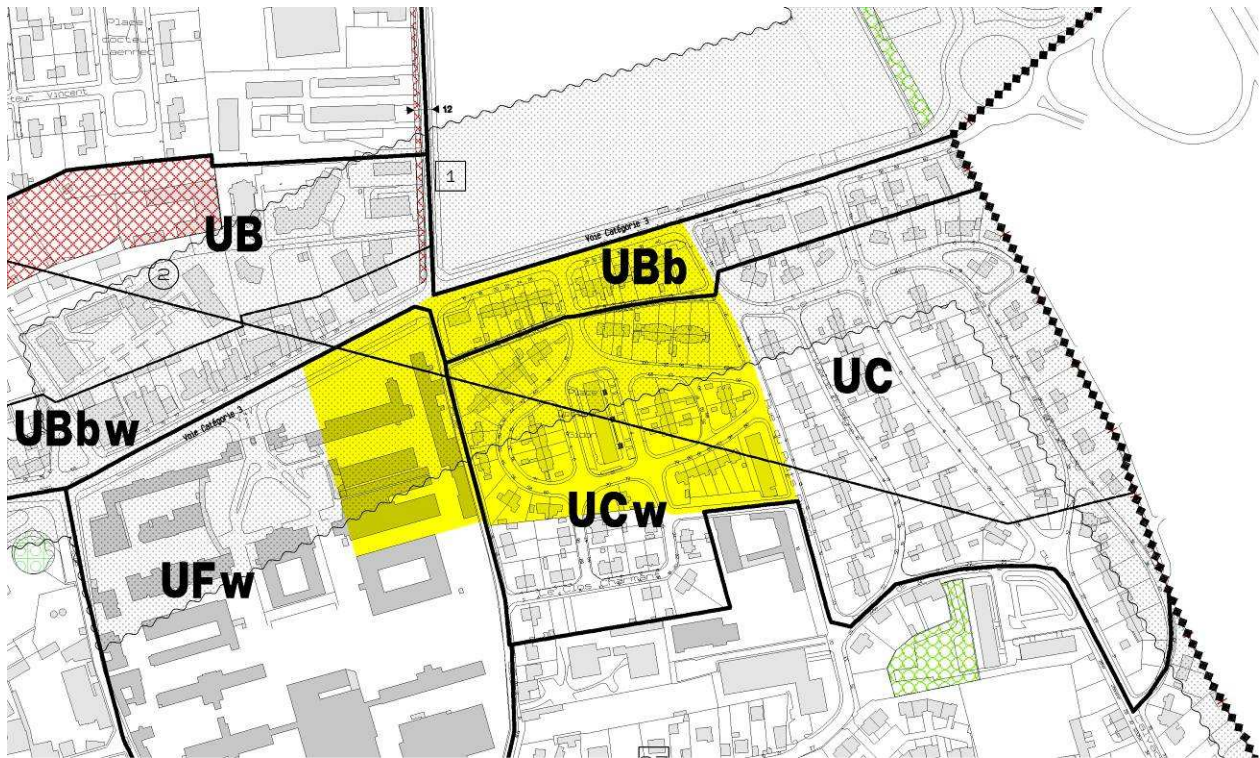
La partie nord du secteur, le long de l'avenue Georges Clémenceau est classée en secteur UBb. Le caractère général du secteur UBb répond à l'objectif de requalification de l'entrée de ville prévu dans le projet du secteur Clos Joli-CHR, puisqu'il vise à favoriser le développement et la constitution de pôles de vie de quartier le long de certains axes. Cependant, les hauteurs sont limitées à R+3 alors que le projet prévoit des hauteurs R+5 le long de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue des Cultures.

La partie sud du secteur est classée en zone UC, destinée à l'habitat pavillonnaire, où les hauteurs sont limitées à R+1. Or le projet prévoit de faire évoluer la hauteur des constructions de R+5 à R+3 et R+2 sur la partie sud du secteur.

Le CHR est classé en zone UF réservée aux grands équipements et services d'intérêt supra-communal et aux établissements qui leur sont liés. Les règles de cette zone sont adaptées à l'accueil d'équipements et non à l'implantation d'immeubles d'habitation, de commerces, d'activités et de services.

Ces caractéristiques réglementaires ne permettent pas de réaliser le programme et objectifs précédemment exposés.

POS en vigueur – Extraits des planches n°3.6 et 3.10



### 3 – JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Face à l'opportunité de procéder au renouvellement urbain d'un quartier d'entrée de ville et d'accueillir de nouveaux habitants, il est nécessaire de faire évoluer la réglementation actuelle pour permettre de :

- ouvrir à la construction de logements et d'activités la partie nord-est du CHR,
- créer sur la partie nord du secteur un zonage autorisant une hauteur maximale des constructions correspondant à R+5 (voire plus ponctuellement) et une implantation préférentiellement à l'alignement,
- substituer au zonage UC sur la partie sud du site, un zonage permettant la réalisation de constructions à R+2.

**Pour tenir compte de la réserve et de la recommandation du Commissaire-Enquêteur suite aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, le projet de réglementation UBj est modifié aux articles suivants :**

- La possibilité de construire à une hauteur de R+9 dans l'angle nord-est du CHR est supprimée de l'article 10
- L'article 11 est complété pour préciser que les teintes autorisées devront s'harmoniser avec le ton pierre de Caen.

➤ **Création d'un nouveau secteur de réglementation UBj avec les règles spécifiques suivantes** (cf. documents graphiques et règlement) en substitution des zonages UF, UBb et d'une partie du zonage UC :

- le caractère général de la zone UB est complété pour préciser la destination du nouveau secteur UBj, destiné à permettre la réalisation d'un programme mixte d'habitat et d'activités visant à requalifier l'entrée de ville avec des hauteurs maximales R+5 (ponctuellement R+9).
- l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) est complété, afin de permettre l'implantation des constructions à l'alignement des voies en vue d'accueillir des commerces et des activités, et de ramener à 3 m le recul minimum par rapport à l'alignement des voies.
- l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) est complété pour préciser que la bande de constructibilité est fixée à 25 m à partir de l'alignement des voies afin de permettre la réalisation de différentes formes urbaines (immeubles perpendiculaires ou en plots)
- l'article 9 (emprise au sol) est complété afin de favoriser l'implantation d'activités (commerces, services, activités...) en autorisant une emprise de 100% pour ce type d'occupation.
- l'article 10 (hauteur et volume des constructions) est complété afin d'autoriser dans la bande définie au document graphique, une hauteur maximale R+5 (avec une hauteur de 20 m maximum). L'objectif est de constituer un front bâti structurant l'avenue Georges Clémenceau. En dehors de cette bande, la hauteur des constructions est limitée à R+3 afin de créer une zone de transition avec la zone UB sur la partie sud du secteur (en substitution d'une partie de la zone UC) où les hauteurs sont limitées à R+2.
- l'article 11 (aspect extérieur) est complété pour favoriser la diversité architecturale.
- l'article 13 (espaces libres et plantations) est complété pour indiquer que 30% des espaces libres doivent être plantés.

➤ **Extension du zonage UB en substitution du zonage UC sur la partie sud du secteur Clos Joli** (cf. documents graphiques) limitant les hauteurs des constructions à R+2.

➤ **Création de deux nouveaux emplacements réservés** (cf. documents graphiques et liste des emplacements réservés) :

- L'emplacement réservé n° 89 correspond à l'élargissement de l'avenue Georges Clémenceau visant à amorcer sa restructuration et la valorisation de l'entrée de ville. La largeur de la voie sera portée à 26 m maximum pour s'adapter aux gabarits des constructions nouvelles, permettre l'élargissement du trottoir et la réalisation de stationnement longitudinal.
- L'emplacement réservé n° 90 concerne le redimensionnement des trottoirs de la rue des Cultures, afin de sécuriser et de favoriser les modes de déplacements doux. A cette fin, la largeur d'emprise de la voie sera portée à 19 m minimum, correspondant à une chaussée à

doubles sens de 6 m, des trottoirs de 3 m, du stationnement longitudinal et une piste cyclable à double sens permettant de rejoindre le quartier de l'avenue de Tourville et le canal.

#### 4 – PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

##### REGLEMENT

Le règlement de la zone UB (document ci-joint) est modifié aux articles suivants :

##### CARACTERE GENERALE DE LA ZONE UB :

Le caractère général de la zone UB est complété comme suit :

*Le secteur UBj correspond au secteur de renouvellement urbain Clos Joli / nord est CHR en bordure de l'avenue Georges Clémenceau. Les règles de ce secteur, destiné à l'accueil d'un programme mixte d'habitat et d'activités, visent à requalifier l'entrée de ville et à renforcer le pôle de vie, en autorisant notamment des hauteurs à R+5.*

##### ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété comme suit :

*Dans le secteur UBj, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum.*

##### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article est complété comme suit en fin de paragraphe 7.1 :

*Dans le secteur UBj, l'épaisseur de la bande de constructibilité comptée à partir de l'alignement est fixée à 25 m.*

##### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'article est complété comme suit au paragraphe 9.1 :

*Dans le secteur UBj, ce coefficient est porté à 100% pour les constructions à usage d'activité, d'équipement ou de service situées au rez-de-chaussée.*

##### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

L'article est complété comme suit en fin de paragraphe 10.1:

*Dans le secteur UBj, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 niveaux (rez de chaussée plus 5 étages), avec une hauteur maximum de 20 m, dans la bande définie au document graphique.*

L'article est complété comme suit en fin de paragraphe 10.2 :

*Dans le secteur UBj, en dehors de la bande définie au document graphique, la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (rez de chaussée plus 3 étages).*

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'article est complété comme suit :

*Dans le secteur UBj, des teintes différentes pourront être autorisées pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine sous réserve de s'harmoniser avec le ton pierre de Caen.*

#### ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article est complété comme suit :

##### **13.1 Espaces verts**

30% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts dont au moins les deux tiers d'un seul tenant; les cheminements piétonniers ne sont pas considérés comme des interruptions de l'espace vert dans la mesure où ils participent de son aménagement.

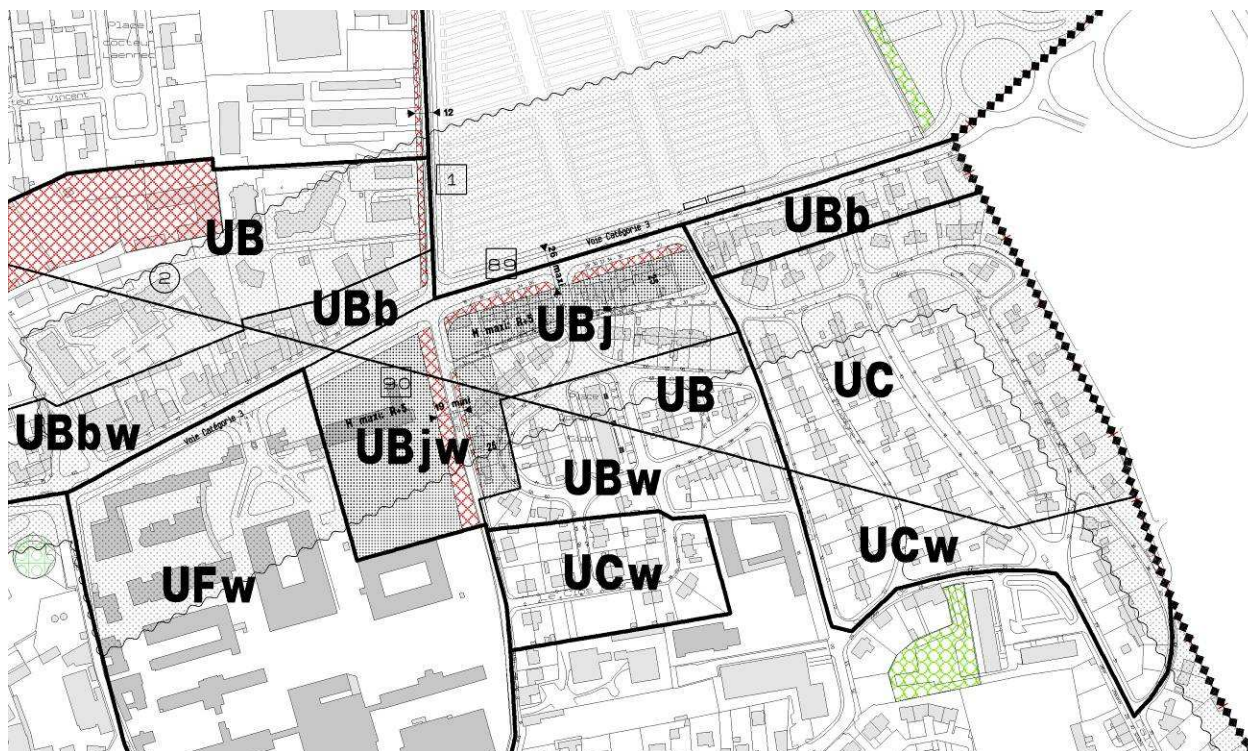
*Dans le secteur UBj, 30% des espaces libres doivent être traités en espaces verts.*

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
Secteur Clos Joli - CHR

**DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**POS révisé - création d'un secteur UBj**

Modification des planches n°3.6, et 3.10



**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Modification de la liste des emplacements réservés (document 4.2)

n° Ref.	Plans n°	Localisation situation	Caractéristiques	Nature de la réserve	Collectivité Bénéficiaire	n° réf
<b>89</b>	6 10	Secteur Clos joli - CHR Elargissement du boulevard Georges Clémenceau  Parcelles concernées : LX 44, LX45, LX 46, LX 47, LX 48, LX 49, LX 50, LX 51, LX 53, LX 54, LX 55, LX 56, LX 58, LX 59, LX 60, LX 61	Surface approx : 934 m <sup>2</sup> Largeur : 6 m Largeur totale : 26 m maxi	Elargissement de voie	Ville de Caen	<b>89</b>
<b>90</b>	6 10	Secteur Clos joli - CHR Elargissement de la rue des cultures  Parcelles concernées : LX1, LX 13, LX 14, LX 15, LX 16, LX 17, LX 18, LX 19	Surface approx : 1526m <sup>2</sup> Largeur totale : 19 m mini	Elargissement de voie	Ville de Caen	<b>90</b>

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
**Secteur Clos Joli - CHR**

**5 - INCIDENCE DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LA SUPERFICIE DES ZONES**

La mise en œuvre du projet de révision simplifiée du P.O.S. se traduira par la réduction des zones UC et UF au profit de la zone UB.

Modification du tableau des superficies des zones (p77 du rapport de présentation du POS).

<b>SUPERFICIE EN HECTARES</b>					
<b>Zones</b>	<b>P.O.S. révisé 11/12/2000</b>	<b>Révision simplifiée 12/12/2005</b>	<b>Modification n°2 03/07/2006</b>	<b>Révision simplifiée Septembre 2009</b>	<b>Evolution</b>
<b>UB</b>	454,85	455,52	-	459,52	+ 4
<b>UC</b>	380	-	-	377,30	-2,7
<b>UF</b>	258,22	254,80	253,50	252,20	-1,3