

Philippe AUSSANT
Directeur Départemental

SHEMA

Société anonyme
d'économie mixte
au capital de 19 696 290 €

Siège social :
Les Rives de l'Orne
15 avenue Pierre Mendès France
bp 53060 - 14018 Caen Cedex 2
tél. 02 31 46 91 40
bienvenue@shema.fr

Siret 352 823 611 00053

www.shema.fr

Président de la commission d'enquête
Communauté Urbaine Caen la Mer,
16 rue Rosa Parks
14000 CAEN

Caen, le 14/09/2026

N/Réf: 14 - 1162 - BÉNOUVILLE LA CLOTURE

Affaire suivie par Yannick SAVAREAU
ysavareau@shema.fr_ 06 47 48 19 90

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

A la suite des études préalables réalisées en 2016-2017 conjointement avec la Communauté Urbaine de Caen la Mer, la commune de Bénouville a décidé d'engager la réalisation de l'opération d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat (quartier de la Clôture) par le biais d'une concession d'aménagement dont la SHEMA a été désignée aménageur.

Cette opération, dont la procédure de création/réalisation d'une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** a abouti en mai 2023, a été élaborée en tenant compte d'une modification du PLU alors en vigueur visant à la création d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur la zone concernée ainsi qu'à la mise en place d'un règlement spécifique pour ce zonage **IAUM**. C'est donc dans une démarche de projet d'ensemble que les règles d'urbanisme de ce quartier ont été établies et retranscrites dans les cahiers de prescriptions de la ZAC à destination des acquéreurs et citées au règlement écrit du PLU en vigueur.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours portant sur l'élaboration du PLUI-HM de la Communauté Urbaine Caen la Mer, nous portons à votre connaissance par la présente **un ensemble d'observations/propositions qui relèvent d'évolutions du règlement d'urbanisme (secteur IAuh) ayant des incidences importantes sur les règles jusqu'alors applicables et spécifiques à l'aménagement du quartier** (règles d'alignement, de hauteur,...) et détaillées ci-après.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle du PLUI-HM	Règle appliquée au quartier à travers le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE de la ZAC)
Règle générale Les constructions* doivent être implantées en recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement*. Règle particulière En cas de voie*s, sentes, piétonnes ou vélos, non ouverte à la circulation générale, les constructions* doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement*.	Règle générale Par rapport à sa voie de desserte, c'est-à-dire la voie qui dessert sa façade d'entrée, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement pour le logement collectif, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à cet alignement. En cas de recul, celui-ci concerne la façade principale et non ses prolongements extérieurs (balcons, débords de toit, etc...) qui seront libres à l'intérieur des zones constructibles. Règle particulière Par rapport à ses limites avec d'autres emprises publiques, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à cet alignement.

Tableau de règle des reculs de la ZAC :

TERRAINS CONCERNES		Lots libres	Lots libres denses (largeur de 10m à 13.50m)	Maisons de ville Intermédiaires	Collectifs
 RECULS espaces publics	en limite voie de desserte du lot	Habitation $R \geq 4m$ Garage $R \geq 5$ ou $6m$	Habitation $R \geq 4m$ Garage $R \geq 6m$	Habitation $R \geq 4m$ Garage $R \geq 6m$	$R = 0$ ou $R \geq 4m$
	en limite latérale des autres espaces publics	$R \geq 3m$ ou $R = 0$	$R \geq 3m$ ou $R = 0$	$R \geq 3m$ ou $R = 0$	ou $R \geq 8m$

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Règle du PLUI-HM	Règle appliquée au quartier à travers le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE de la ZAC)
Règle générale Les constructions* et installations* doivent être implantées soit : - en limite séparative* - en retrait* minimum de 3,5m Règle particulière Dispositions particulières en vis-à-vis des zones U4, U5 et U6 : En zones IAUh et IAUm, uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4, U5 et/ou U6 : les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* de la limite séparative*. La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de la de la façade* ou partie de façade* (L=H) avec un minimum de 10 mètres.	Par rapport aux limites séparatives créées par le projet d'aménagement : Le principe des retraits est variable selon la typologie de logement et l'orientation des limites des parcelles selon quelles soient latérales ou de fond de parcelle (cf. tableau de règle de retrait de la ZAC ci-dessous). Il n'y a pas de retrait imposé en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Par rapport à la limite de zone : Toute construction doit être implantée avec un retrait de 4m ou 8m minimum entre tout point de la construction et le point de la limite séparative le plus proche selon l'orientation de la limite (cf. tableau de règle de retrait de la ZAC ci-dessous).

Tableau de règle des reculs de la ZAC :

TERRAINS CONCERNES		Lots libres	Lots libres denses (largeur de 10m à 13.50m)	Maisons de ville Intermédiaires	Collectifs
RETRAITS / limites séparatives	en limite fond de parcelle contre terrains existants et bâtis avant création ZAC	R ≥ 4m en limite NE R ≥ 4 ou 8m en limite SE			R ≥ 5m
	en limite de fond de parcelle NO, N, NE ou E	R ≥ 3m ou R = 0	R ≥ 3m		
	en limite de fond de parcelle NO, O, SO, S et SE	R ≥ 8m	R ≥ 6m		
	en limite latérale NO, N, NE, E ou SE	R ≥ 3,25m ou R = 0 si H en limite ≤ 3,50m	R ≥ 3m ou R = 0	R = 0	
	autres limites latérales	Suivant fiche de lot	Suivant fiche de lot	R = 0	

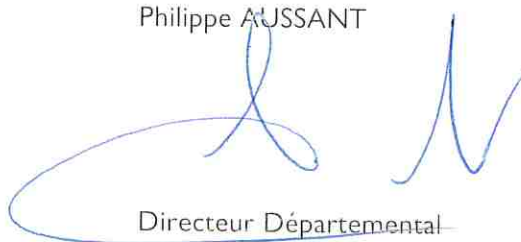
HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Règle du PLUI-HM	Règle appliquée au quartier à travers le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE de la ZAC)
Règle générale En zone IAUh, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum 12 mètres et R+3 au point le plus haut. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* à destination* d'équipement d'intérêt collectif.	Règle générale Pour les maisons individuelles isolées ou jumelées par deux, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à : - 9,50 mètres au faîtage en cas de couverture, - 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les maisons individuelles en bandes, pour les logements intermédiaires ou pour les immeubles recevant des activités (commerces, services, bureaux ou équipements d'intérêt collectif), la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à : - 14 mètres au faîtage en cas de couverture, - 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1.5 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction. <i>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Les cotes de hauteur sont mesurées par rapport au terrain naturel dans l'axe des constructions.</i>

Au regard de ces différences de règles, nous proposons que soient retenu un maintien des règles du Cahier des prescriptions architecturales Urbaines et Paysagères de la ZAC dans l'élaboration du PLUI-HM afin de ne pas déséquilibrer l'harmonie d'ensemble du quartier qui tient compte de ces effets d'alignements et de volumétrie comme structure paysagère.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, nos salutations distinguées.

Philippe AUSSANT

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'AUSSANT'.

Directeur Départemental