



Monsieur Dominique PACORY
Président de la commission d'enquête
publique du PLUi-HM de Caen la mer
Communauté urbaine Caen la mer
16 rue Rosa Parks
14000 CAEN

Caen, le 14 octobre 2026

Objet : Contribution à l'enquête publique du PLUi-HM – Bretteville-sur-Odon – Quartier du Triangle des Crêtes – Demande de maintien d'une hauteur constructible de 21 mètres – Parcelles ZM n° 703 à 706

Monsieur le Président,

Le GROUPE JEAN souhaite formuler une observation concernant les règles de hauteur prévues dans le futur PLUi-HM sur les parcelles cadastrées ZM n° 703, 704, 705 et 706, situées dans le quartier du Triangle des Crêtes à Bretteville-sur-Odon.

Nous développons actuellement sur ces terrains un projet immobilier à usage de bureaux et de commerces, dont les études de conception sont déjà bien avancées et qui a fait l'objet de premiers échanges avec le service instructeur de la commune.

Or, le futur PLUi-HM prévoit un classement en zone U12a, limitant les constructions à R+5 et 18 mètres, alors que les dispositions d'aménagement initiales du quartier permettaient une hauteur maximale de 21 mètres.

Nous sollicitons donc le maintien de cette hauteur de 21 mètres sur les terrains concernés, pour les raisons exposées ci-après.

Les terrains concernés par la présente contribution correspondent aux parcelles cadastrées section ZM n° 703, 704, 705 et 706, situées au sein du secteur d'activités du Triangle des Crêtes, en bordure du boulevard périphérique RN 814.

Le plan cadastral ci-dessous permet de localiser précisément l'emprise foncière concernée par notre demande de maintien d'une hauteur constructible maximale de 21 mètres.



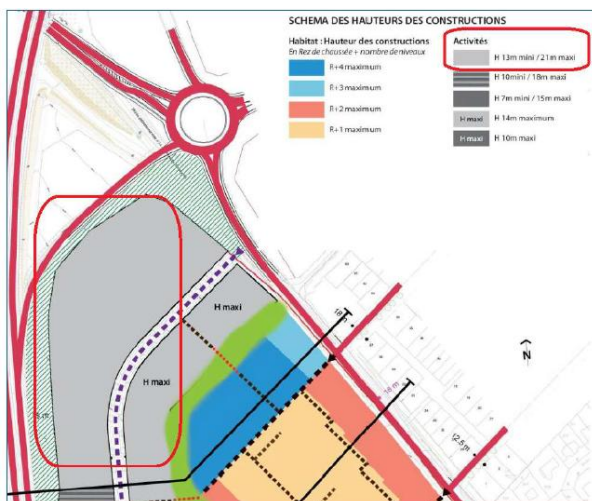
1. Une hauteur de 21 mètres prévue dès l'origine de l'aménagement

Le Triangle des Crêtes a été conçu comme un quartier associant logements, bureaux, commerces et services, avec des principes de volumétrie définis à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

L'OAP du PLU communal actuellement en vigueur prévoit des constructions pouvant atteindre 21 mètres dans le secteur d'activités situé en bordure du périphérique.

Cette hauteur a été reprise dans le règlement PA10 du permis d'aménager « Triangle des Crêtes 7 à 10 », qui prévoit expressément une hauteur comprise entre 13 et 21 mètres sur les macrolots A2, A4.1, A4.2 et A4.3.

Ci-après : schéma des hauteurs de l'OAP initiale et extrait de l'article 10 du règlement PA10



ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs et/ou nombre de niveaux des nouvelles constructions respecteront les dispositions ci-dessous :

Numéro de lot	Hauteur des constructions principales
Lots A1/A3.1/A3.2/A3.3/A6.1/A6.2	Hauteur maximale : 14m
Lots A2/A4.1/A4.2/A4.3	Hauteur comprise entre 13 et 21m
Lots A5.1/A5.2/A5.3	Hauteur comprise entre 10m et 18m
Lots A10.1/A10.2/A10.3/A10.4	Hauteur comprise entre 7m et 15m
Lots A7/A8.1/A8.2/A9	Hauteur maximale : 10m Hauteur minimale : 7m

La limitation à 18 mètres prévue par le futur PLUi-HM constituerait ainsi une réduction des possibilités de construction initialement définies, susceptible de remettre en cause la cohérence architecturale du quartier.

2. Une hauteur justifiée par les contraintes techniques et la topographie

Le projet envisagé comprend des bâtiments de bureaux et de commerces, dont la conception nécessite des hauteurs d'étage adaptées à leur destination.

Les études architecturales prévoient notamment une hauteur libre sous plafond de l'ordre de 3,20 mètres, répondant aux impératifs techniques et fonctionnels de ces locaux, auxquels s'ajoutent les épaisseurs de planchers, les équipements techniques et un acrotère d'environ un mètre.

Ces dispositions conduisent à une hauteur totale de construction d'environ 20,03 mètres, supérieure au plafond de 18 mètres prévu par le futur PLUi-HM.

Par ailleurs, les terrains présentent une altimétrie inférieure d'environ 2 mètres à celle des constructions environnantes. Une hauteur autorisée de 21 mètres permettrait ainsi d'assurer une continuité des niveaux supérieurs des bâtiments, sans créer nécessairement de surélévation perceptible par rapport au quartier existant.

Ci-après : le plan de masse du projet et perspectives illustrant l'implantation et les volumes des bâtiments.





3. Une fonction de protection acoustique à préserver

Le règlement PA10 prévoit expressément que les constructions implantées sur les macrolots d'activités situés en bordure de la RN 814 doivent former un écran acoustique continu, destiné à protéger les logements du quartier résidentiel situé en retrait.

Le maintien des gabarits initialement prévus participe à cette logique de composition urbaine, dans laquelle les bâtiments tertiaires assurent également une transition entre le périphérique et les habitations.

Une limitation à 18 mètres pourrait contraindre les volumes envisagés et remettre en question les principes de conception retenus à l'origine, tant sur le plan architectural que dans la recherche d'une protection acoustique cohérente.

Ci-après : une perspective du front bâti côté périphérique et l'extrait de l'article 2 - chapitre 2 du règlement PA10 relatif à l'écran acoustique



- Les constructions édifiées sur les macrolots devront constituer un système d'écran acoustique continu vis-à-vis de la RN 814 pour les logements situés dans le quartier à dominante Habitat. A cet effet, l'ordonnancement des constructions à l'échelle de l'ensemble des macrolots (et non macrolot par macrolot) devra respecter une disposition en quinconce et un chevauchement d'au minimum 5 mètres des immeubles en vis-à-vis. Il est ainsi rappelé que l'implantation et le linéaire de constructions définis au plan de composition PA4 ne sont pas des recommandations mais des obligations. S'il est obligatoire de construire au minimum ce continuum bâti imposé au plan PA4, d'autres bâtiments et constructions sont possibles en complément sur chaque macrolot.

4. Notre demande de modification du PLUi-HM

Au regard de ces éléments, nous sollicitons une adaptation ponctuelle des règles de hauteur de la zone U12a, afin de maintenir une hauteur maximale de 21 mètres sur les macrolots concernés par les orientations initiales d'aménagement, et notamment sur les parcelles ZM n° 703 à 706.

Cette évolution permettrait de préserver la cohérence architecturale du Triangle des Crêtes, de répondre aux impératifs techniques des constructions tertiaires et commerciales et de maintenir le principe de protection acoustique prévu dès l'origine de l'opération.

Il convient également de souligner que le projet respecte, au regard des surfaces étudiées à ce stade, les seuils réglementaires du futur PLUi-HM en matière d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre.

Nous sollicitons donc la prise en compte de cette observation et la modification correspondante du règlement du PLUi-HM avant son approbation, afin de conserver une hauteur constructible maximale de 21 mètres sur le secteur concerné.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

GROUPE JEAN
Monsieur Sébastien JEAN



