

Département du Calvados

**Communauté urbaine
de Caen la mer**



**Modification n° 1
du Plan Local d'Urbanisme
de Cambes-en-Plaine**

Notice de présentation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
📧 contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

28 avenue de Garbsen
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

Dossier de consultation

SOMMAIRE

A.	CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	3
1.	Contexte	3
2.	Objets de la modification et exposé de ses motifs	4
3.	Justification de la procédure	5
3.1	Choix de la procédure	5
3.2	Compatibilité avec les documents supra-communaux	6
B.	PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION	7
1.	Élargir le périmètre de l'OAP du site des anciens abattoirs	7
1.1	CONTEXTE	7
1.2	PRESENTATION DE L'ÉVOLUTION DE L'OAP	9
1.3	ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD	11
2.	Élaborer une OAP de renouvellement urbain Rue de la Haie d'Épines	15
2.1	CONTEXTE	15
2.2	PRESENTATION DE L'OAP	16
2.3	REGLEMENT ÉCRIT DEDIE AU SECTEUR DE L'OAP	18
2.4	ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD	19
3.	Reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village	26
3.1	CONTEXTE	26
3.2	ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD	27
4.	Supprimer l'emplacement réservé n°4	29
4.1	CONTEXTE	30
4.2	ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD	30
5.	Rectifier une erreur matérielle en zone A	31
5.1	CONTEXTE	31
5.2	ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD	32

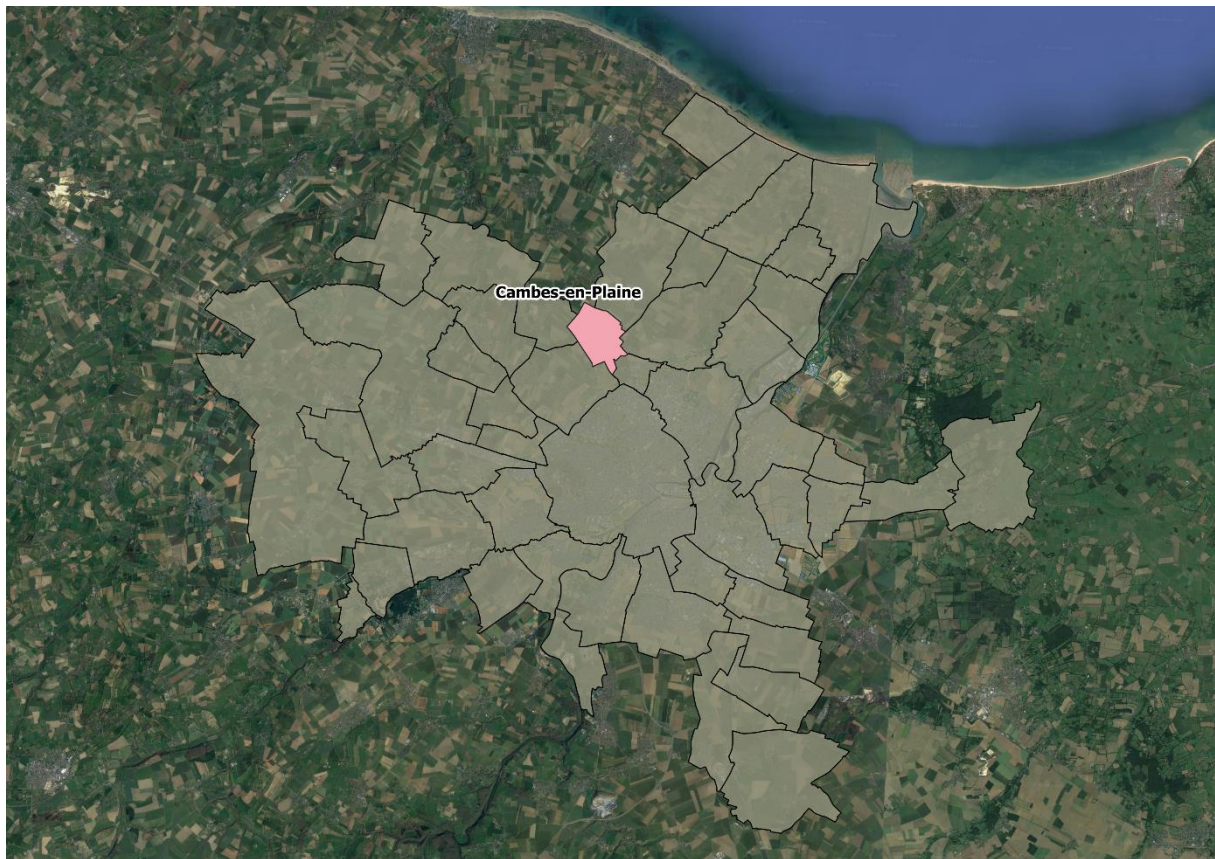
A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. Contexte

La Communauté Urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est située au centre-Nord du département du Calvados, regroupe 48 communes sur 362,9 km² et compte 270 255 habitants en 2019 selon l'INSEE. L'intercommunalité, la plus peuplée du département, accueille la ville de Caen, préfecture du Calvados et siège de la région Normandie.

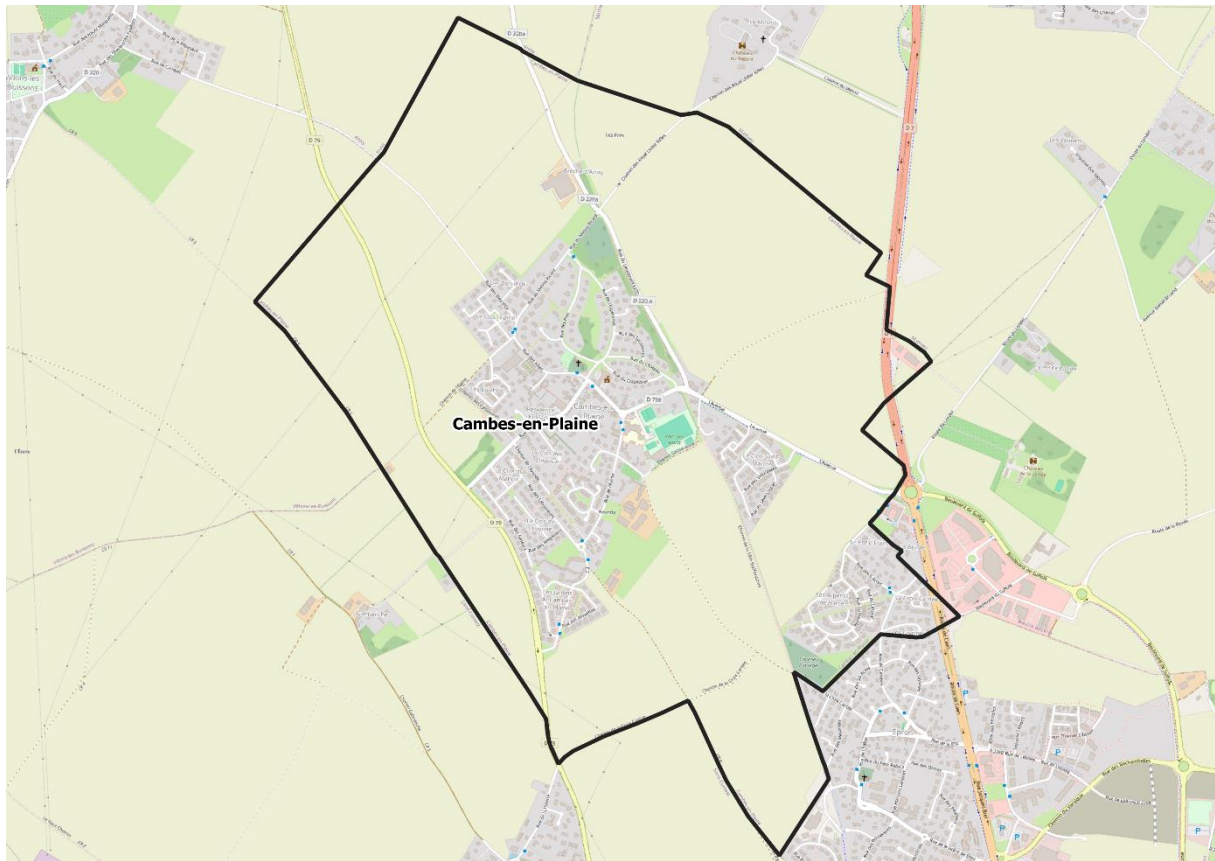
La communauté urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). Elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

A ce titre, la Communauté Urbaine de Caen la mer souhaite faire évoluer, par le biais d'une procédure de modification, le PLU de Cambes-en-Plaine.



Localisation de la commune de Cambes-en-Plaine au sein de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

La commune de Cambes-en-Plaine se situe à environ 3 km au Nord de Caen. Elle fait partie de la couronne périurbaine de Caen ainsi que de son aire d'attraction. La commune est classée comme ceinture urbaine au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. Sa population s'élève à 1807 habitants en 2021 (INSEE 2021).



Commune de Cambes-en-Plaine

Différents documents de planification couvrent le territoire de la commune de Cambes-en-Plaine :

- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé le 18 octobre 2019 (devenu exécutoire le 14 janvier 2020) dont le périmètre englobe la totalité de la Communauté Urbaine ;
- Le **PLH** (programme local de l'habitat) **de Caen la mer**, adopté le 30 janvier 2020.
- Le **PLU**, approuvé le 29 septembre 2022, n'ayant pas connu d'évolutions depuis.

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

La Communauté Urbaine Caen la mer a engagé une première modification du PLU de Cambes-en-Plaine.

Cette procédure de modification du PLU a été initiée pour :

- Élargir le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site des anciens abattoirs en bénéficiant d'une opportunité foncière située en zone urbaine Ua. Cela nécessite une modification du document des OAP.
- Élaborer une OAP de renouvellement urbain Rue de la Haie d'Épines en prenant compte les problématiques de densité de logements, d'intégration paysagère et de voies d'accès. Actuellement en secteur urbain Ub, la création d'un nouveau secteur au PLU sera réalisée. Cela nécessite une modification du document des OAP, du règlement graphique et écrit.
- Reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village. Cela nécessite une modification du règlement graphique.

- Supprimer l'emplacement réservé N°4 dédié à la création d'une voie de mobilité douce et à destination du département. Cela nécessite une modification du règlement graphique.
- Rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone A. Cela nécessite une modification du règlement écrit.

3. Justification de la procédure

3.1 Choix de la procédure

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette modification s'inscrivent au contraire dans ses objectifs, car le projet du PADD vise à :

- Objectif 1 : Concilier cadre de vie de qualité et attractivité
- Objectif 2 : Maintenir la mixité urbaine et sociale, dans le cadre d'un véritable projet de développement durable
- Objectif 3 : Composer avec la « double polarité » de Cambes en Plaine : un bourg paisible au cœur de problématiques métropolitaines

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification du PLU vise à :

- Agrandir un secteur d'OAP en zone urbaine
- Créer une nouvelle OAP de renouvellement urbain en zone urbaine
- Inscrire des emplacements réservés pour accroître la ceinture végétale de la ville
- Supprimer un emplacement réservé
- Rectifier une erreur matérielle

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Les ajustements prévus dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'évolutions de surfaces des zones du PLU.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU concernées par la présente modification

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	/
OAP	OUI	Modification de l'OAP N°2 : secteur des anciens abattoirs Création d'une OAP de renouvellement urbain Rue de la Haie d'Épines.
Règlement écrit	OUI	Rectification d'une erreur matérielle en zone A article 2
Règlement graphique	OUI	Ajout d'emplacements réservés dédiés à la reconstitution de la ceinture bocagère Suppression de l'emplacement réservé N°4
Annexes	NON	

3.2 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Cambes-en-Plaine :

	Date d'approbation	Compatibilité avec la procédure de modification
Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine	2006	Oui
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2010-2015	2009	Oui
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles	2013	Oui
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole	2019	Oui
Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer	2020	Oui
Charte de Parc Naturel Régional (PNR)	/	/
PPR (Plan de prévention des risques)	/	/
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	Oui
Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	Oui
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Normandie	28/05/2024	Oui
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie	29/07/2014. Intégré dans le SRADDET	Oui

Les ajustements prévus dans le cadre de la modification du PLU de Cambes-en-Plaine s'inscrivent en compatibilité avec ces documents.

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION

1. Élargir le périmètre de l'OAP du site des anciens abattoirs

1.1 CONTEXTE

Cette modification a pour objectif d'élargir le périmètre de l'OAP d'aménagement N°2 du site des anciens abattoirs à la suite d'une opportunité foncière située en zone urbaine Ua au plan de zonage.



A gauche : l'OAP Aménagement N°2 en vigueur. A droite : Photographie du site de l'OAP actuelle depuis la rue du Manoir (Google Maps).

La délimitation de l'OAP actuelle couvre une surface d'environ 6 700 m² en renouvellement urbain. Elle est située au cœur du centre-bourg et a pour vocation d'accueillir une opération d'ensemble respectant une densité minimale de 20 logements/ha inscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH). Elle fait pleinement partie de la stratégie foncière de la commune qui ne souhaite plus construire en extension de son tissu urbain mais plutôt développer des opérations de renouvellement urbain en cœur de bourg. Il s'agit de l'ancien site des abattoirs qui sert aujourd'hui, entre autres, de locaux pour les services techniques de la ville ainsi que quelques habitations.

L'évolution de cette OAP répond à deux enjeux majeurs :

- Revoir le schéma de l'OAP afin de prendre en compte l'extension située au Nord-Est,
- Modifier à la marge les dispositions écrites actuelles, notamment sur le nombre de logements attendus.

Au Nord-Est du site, une maison et son terrain sont désormais à vendre. La volonté communale est de se saisir de ce foncier par le biais du droit de préemption urbain pour l'intégrer au site de l'OAP aménagement N°2. **Il s'agit là du point de modification souhaité.** Au total, ce sont les parcelles 023, 137, 141, 142 et 145 qui sont concernées par l'extension du périmètre de l'OAP. Ainsi, environ 1 300 m² seront ajoutés aux 6 700 m² initiaux sans pour autant changer le zonage du PLU en vigueur.



A gauche : délimitation de l'extension par rapport à l'OAP en vigueur en vue satellite. A droite : délimitation parcellaire de l'extension.

Une partie de cette extension est protégée au titre de l'article L.151-23 CU en tant qu'espaces naturels à préserver (442 m²). Parmi cet espace, une venelle est présente et a pour ambition d'être en partie conservée afin de faciliter les cheminements doux inter-quartiers.



A gauche : Allée d'accès à la parcelle de la maison incluse au site de l'OAP. A droite : Venelle séparant l'extension du site en vigueur. Photographies PLANIS.

1.2 PRESENTATION DE L'ÉVOLUTION DE L'OAP

Extension de l'OAP, sur le secteur situé au Nord Est du Chemin de la Ruelle

La vocation de cette extension n'est pas de construire davantage de logements. Il s'agit :

- De maintenir l'habitation existante en y permettant l'aménagement de logements ou bien de la déconstruire,
- D'y associer des stationnements supplémentaires,
- De créer un espace d'aération paysager dans l'opération.

Prise en compte de l'habitation existante :

Les parcelles qui intégreront le site de l'OAP des Abattoirs possèdent un pavillon. La nouvelle version de l'OAP précise que ce pavillon pourra être requalifié en plusieurs logements. Le public attendu dans ces logements ne sont pas précisés au sein de l'OAP.

Cependant, une deuxième option est proposée au sein de l'OAP. En fonction des besoins de l'opération, ce pavillon pourra être détruit et faire place à d'autres usages (davantage de parking paysager pour les logements).



Pavillon présent dans l'extension de l'OAP. Photographies PLANIS.

Ajout de stationnements paysagers :

En lien avec les constructions situées dans le reste de l'OAP, quelques stationnements pourront être inclus dans cette extension.

Ces stationnements seront perméables en cohérence avec les attendus du SCoT Caen Normandie Métropole et devront être paysagers. En effet, en raison de la proximité de l'espace naturel à préserver et de la présence de végétation actuelle, il est souhaité que les espaces de stationnements soient discrets depuis les espaces de promenade et de détente. Afin de faire respecter au mieux ces orientations, des images de références de parkings paysagers sont incluses au sein de l'OAP.



Exemples de parkings paysagers inclus dans les dispositions écrites de l'OAP des Abattoirs.

Par ailleurs, l'accès véhicule à ces stationnements se fera par l'accès actuel du pavillon. En raison de la potentielle augmentation des usages, les principes d'aménagement figurant dans l'OAP précisent que le carrefour sera à sécuriser.

Création d'un espace d'aération paysager :

L'espace naturel à préserver situé dans cette extension ne peut être détérioré au titre de l'article L.151-23 CU. Ainsi, l'OAP souhaite valoriser cette zone en la mettant à profit des habitants de la nouvelle opération.

Pour se faire, une connexion piétonne sera à créer entre les habitations et cet espace paysager.

Par ailleurs, il sera requalifié en tant que jardin nourricier et de détente. Les arbres fruitiers actuellement présents seront conservés / régénérés et les autres beaux arbres seront tant que possible conservés tels que le houx, le noisetier ou le cerisier-fleurs. Cet espace pourra donc être pleinement approprié par les futurs habitants et sera à la charge de la copropriété.

Des images de références vont être ajoutées aux dispositions écrites de l'OAP afin de renforcer la compréhension des attentes pour les opérateurs.



Exemples de jardin nourricier et espace de détente inclus dans les dispositions écrites de l'OAP des Abattoirs.

Modification à la marge des dispositions du secteur des anciens abattoirs en vigueur

Quelques modifications vont être réalisées sur les dispositions en vigueur et concernant le secteur historique de l'OAP des abattoirs :

- Modification du nombre de logements attendus
- Modification de la diffusion des hauteurs
- Ajout de nouveaux accès

Modification du nombre de logements attendus :

Le nombre de logements attendus a été revu à la baisse à la suite des premières esquisses réalisées. L'OAP en vigueur évoquait près de 70 logements. Ainsi, la modification actuelle de l'OAP permettra d'abaisser ce nombre de logements attendus à environ 55. Ce nombre reste bien supérieur au minimum attendu et fixé par la densité du SCoT (20 logements/ha). La densité de l'OAP modifié sera d'environ 65 logements par hectare.

Modification de la diffusion des hauteurs :

En raison de l'ajout de l'extension préalablement décrite, la répartition des hauteurs attendues des bâtiments va être modifiée. La cible permettant de schématiser cette répartition sera modifiée pour tenir compte de l'extension.

A proximité de celle-ci, la cible sera resserrée afin de mieux convenir au nouveau périmètre de l'OAP, d'un point de vue architectural et paysager.

Ajout de nouveaux accès :

Le devenir de l'immeuble au sud-ouest n'étant pas figé, il est nécessaire de rajouter des possibilités d'accès à l'opération : la solution préférentielle en termes de sécurité est celle située au Sud-Ouest du site, la seconde possibilité sera l'équivalent de l'entrée actuelle. Dans tous les cas, il est précisé que les intersections devront être sécurisées notamment en prenant compte l'augmentation des déplacements dans ce secteur.

Le reste des éléments composant l'OAP en vigueur ne sera pas modifié, l'essence du projet d'accueillir de nouveaux logements dans une opération de renouvellement urbain est conservée. La densification du lieu sera pleinement garantie.

Par ailleurs, le règlement écrit Uap est inchangé.

1.3 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

Cette modification d'OAP n'altère pas le sens premier de son élaboration, à savoir la création de logements dans un processus de densification et de renouvellement urbain. Celle-ci reste pleinement inscrite dans les orientations du PADD.

Cette densification du tissu urbain, bien que réduite par rapport aux premières estimations de l'OAP, s'insère dans le cadre des orientations fixées par le PADD de Cambes-en-Plaine. 250 logements ont pour objectif d'être construits d'ici à 2035.

Plusieurs orientations vont en ce sens :

Axe A : Préserver le cadre de vie de la commune tout en amplifiant son attractivité

Orientation 1 : Accueillir les nouveaux habitants dans un cadre urbain et paysager maîtrisé

- Les modifications de l'OAP permettent toujours la création de nouveaux logements en accord avec les besoins du marché. Le cadre imposé par l'OAP permet de respecter l'harmonie du tissu urbain,

l'architecture environnante et le cadre paysager notamment pour l'extension. De plus, le pavillon existant pourra être rénové et transformé en logements. Ainsi, les moyens d'actions « a. Permettre les divisions foncières afin d'encourager la densification du tissu urbain existant », « b. Encadrer l'extension et la rénovation des logements existants » et « c. Concilier les nouvelles opérations d'habitats avec le respect du tissu urbain, l'architecture et le développement durable » sont parfaitement respectés.

Orientation 2 : Accompagner la densification de Cambes en Plaine : faire dialoguer histoire et modernité

- L'objectif de cette OAP est toujours de densifier les zones d'habitats et donc de permettre la création de nouveaux logements caractéristiques de cet enjeu tout en rappelant les attendus architecturaux des constructions pour favoriser le lien avec le tissu urbain existant. Les orientations de l'OAP rentrent parfaitement dans le cadre des moyens d'actions inscrits au PLU, à savoir « a. Favoriser et encadrer l'innovation architecturale dans le règlement », « b. Permettre la réalisation de logements « denses » » et « c. Organiser la qualité urbaine des opérations au sein des orientations d'aménagement ».

Axe B : Une présence forte de la nature en ville : charmes et enjeux

Orientation 3 : Problématiques routières à grande et petite échelle. Une ville de proximité mais où la voiture individuelle est présente

- L'extension ajoutée à l'OAP du secteur des abattoirs a pour ambition d'apporter quelques places de stationnements supplémentaires au reste de l'opération. Cette anticipation du besoin et l'un des moyens d'actions recensé dans le PADD « d. Anticiper les besoins en stationnement dans le cadre du développement urbain programmé par la commune ».
- La liaison proposée au sein de l'OAP via la venelle est conservée et permettra d'encourager les modes doux, conformément au moyen d'actions « b. Développer et conforter le réseau de liaisons douces ».

Orientation 4 : Préserver les ambiances urbaines et paysagères, par une gestion intégrée des problématiques environnementales

- L'ajout de l'extension va permettre de mettre en lumière certains éléments architecturaux, notamment le mur de pierre longeant la venelle actuelle. De même, l'OAP a pour ambition de préserver l'ambiance paysagère dans l'extension en veillant à la conservation d'un jardin nourricier s'articulant avec le stationnement paysager demandé. La modification de l'OAP respecte le moyen d'action du PADD « a. Protéger les éléments de patrimoine qui participent au caractère « historique » de la commune (murs maçonnés, architecture caractéristique...) ».

Axe C : Organiser la mixité urbaine et sociale à Cambes en Plaine dans le cadre d'un véritable projet de développement durable

Orientation 1 : Accueillir de nouveaux habitants

- La modification de l'OAP garantit toujours d'accueillir de nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages. Les constructions pourront accueillir plusieurs tailles de logements, comme il est indiqué par le moyen d'actions « a. Permettre la réalisation d'opérations mixtes : qui intègrent différentes typologies architecturales, et donc plusieurs tailles de logements. ». Par ailleurs, les objectifs du P.L.H. sont respectés.

Orientation 2 : Permettre l'accueil de tous les profils, rendre possible le « parcours résidentiel »

- La modification de cette OAP ne remet pas en cause son objectif premier, à savoir de mettre en place des logements en phase avec les besoins du marché dans le but d'intéresser une population plus jeune conformément au moyen d'actions « b. Favoriser la création de « petits » logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages mais également de personnes seules ».

Orientation 3 : Recenser les espaces de densification / de renouvellement urbain qui existent sur la commune

- L'opportunité foncière qui a conduit à la modification de cette OAP par le biais d'une extension émane d'un recensement des espaces de densification et de renouvellement urbain potentiels sur la commune. De plus, l'opération attendue ne prévoit pas de phasage, ainsi les constructions pourront être réalisées simultanément en respectant des principes d'aménagement d'ensemble, et non au coup par coup sans cohérence globale. L'OAP des abattoirs est conforme aux moyens d'actions du PADD, à savoir « a. Prévoir, dans le zonage, des espaces spécifiques qui feront l'objet d'opérations d'ensemble et non d'une densification « au coup par coup » », « b. Encadrer le développement de ces zones au sein des orientations d'aménagement, anticiper les coutures urbaines avec le tissu urbain existant » et « c. Prévoir des typologies architecturales et des aspects extérieurs adaptés aux paysages caractéristiques du bourg ».

Avant modification :

Orientation d'aménagement n°2 : secteur des anciens abattoirs

Le secteur des anciens abattoirs

Le secteur des abattoirs couvre une surface d'environ 6700 m². Il pourra accueillir environ 70 nouveaux logements. Il est soumis à la densité minimale de 20 logements/ha, conformément aux documents du S.C.o.T et du P.L.H.

Ce secteur de centre bourg est un enjeu fort de reconstruction urbaine pour la commune de Cambes-en-Plaine.

Il a vocation à accueillir une opération d'ensemble, à destination principale de logements mais à laquelle des commerces de proximité pourraient être intégrés.

Les coutures urbaines avec le bourg sont à prévoir, ainsi qu'un traitement paysager harmonieux et cohérent, qui permettra à cette opération de s'intégrer au tissu urbain existant. La lisière verte qui est à créer le long des limites intérieures du secteur sera faite d'essences locales et variées.

Il existe, sur le périmètre de l'O.A.P, des risques liés aux remontées de nappe phréatique qui devront être prises en considération.

Conformément aux dispositions du S.C.o.T en vigueur :

- toutes les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables ;
- l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques devra être prévue ;
- les équipements nécessaires au stationnement des cycles seront intégrés au projet (disposition du P.D.U. reprise au sein du règlement écrit) ;
- la disposition relative à la sobriété énergétique et à la réversibilité des bâtiments devra être prise en compte.

Illustration de la "diffusion de la hauteur" souhaitée, sur le secteur. Les volumes les plus hauts (hauteur maximum : 15m) seront prévus au centre de l'opération et les constructions adjacentes seront nécessairement d'une hauteur inférieure. Ce principe de "decrecendo" sera observé sur l'ensemble du secteur.

Lisière verte à réaliser, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de facto).

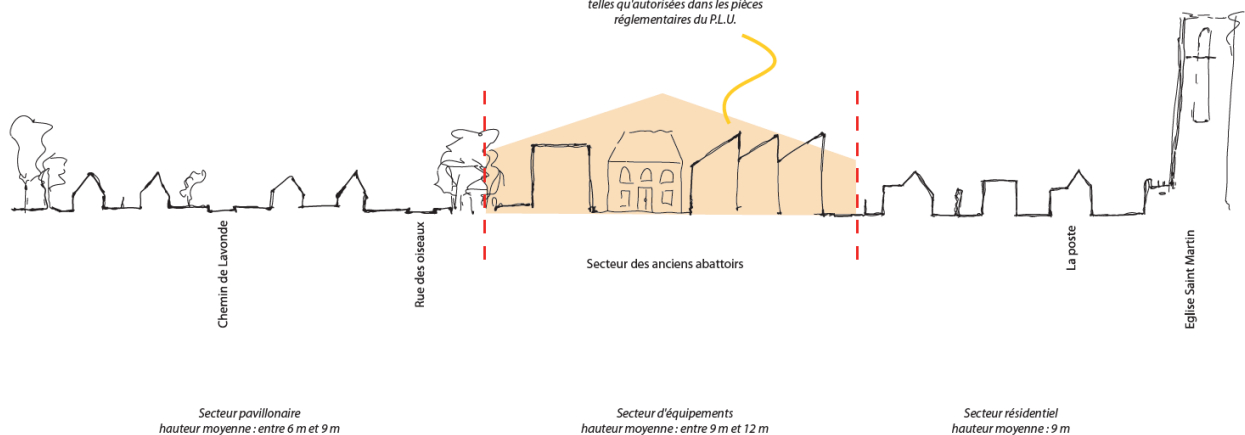
Venelle piétonne à requalifier, et à raccorder à l'opération.

Bande de retrait par rapport à la rue du Manoir à prévoir, sur laquelle seront obligatoirement aménagés : un trottoir aux normes PMR (Personnes à Mobilité réduite) ainsi que des places de stationnement.



L'accès principal au site s'effectuera par la rue du Manoir (une étude de sécurisation est en cours, à date d'approbation du P.L.U.). Cet accès devra être sécurisé et adapté à sa localisation de "centre bourg". Les aménagements impactant la rue du Manoir devront, en tout état de cause, être doublés de cheminements doux sécurisés pour les piétons, cycles, etc.

Illustration des hauteurs maximales telles qu'autorisées dans les pièces réglementaires du P.L.U.



Après modification :

Orientation d'aménagement n°2 : secteur des anciens abattoirs

Le secteur des anciens abattoirs couvre une surface d'environ 6700 m². Il pourra accueillir environ 55 nouveaux logements. Il est soumis à la densité minimale de 20 logements/ha, conformément aux documents du S.C.o.T et du PLU.

Ce secteur de centre bourg est un enjeu fort de restructuration urbaine pour la commune de Cambes-en-Plaine. Il a vocation à accueillir une opération d'ensemble, à destination principale de logements mais à laquelle des commerces de proximité pourraient être intégrés.

Les coupures urbaines avec le bourg sont à prévoir, ainsi qu'un traitement paysager harmonieux et cohérent, qui permettra à cette opération de s'intégrer au tissu urbain existant. La lisière verte qui est à créer le long des limites intérieures du secteur sera faite d'essences locales et variées.

Il existe, sur le périmètre de l'IOAP, des risques liés aux remontées de nappe phréatique qui devront être prises en considération.

Conformément aux dispositions du S.C.o.T en vigueur :

- toutes les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables ;
- l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques devra être prévue ;
- les équipements nécessaires au stationnement des cycles seront intégrés au projet (disposition du P.D.U. reprise au sein du règlement écrit) ;
- la disposition relative à la sobriété énergétique et à la réversibilité des bâtiments devra être prise en compte.

Le ou les 2 accès au site s'effectueront par la rue du Manoir (une étude de sécurisation est en cours, à date d'approbation du P.L.U.). Cet ou ces accès devront être sécurisés et adaptés à leur localisation de "centre bourg". Les aménagements impactant la rue du Manoir devront, en tout état de cause, être doublés de cheminements doux sécurisés pour les piétons, cycles, etc.

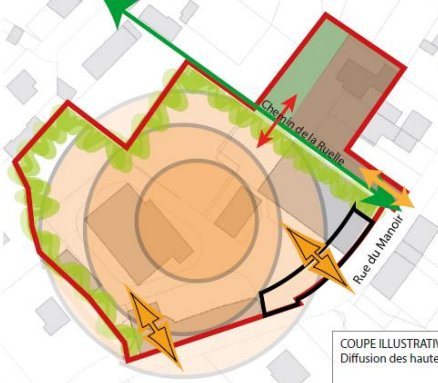
Le secteur situé au Nord Est du Chemin de la Ruelle, est destiné à un jardin nourricier qui sera connecté via une liaison douce au site des anciens abattoirs. Ce jardin équivaut à une zone identifiée au titre de la Loi Paysage.

Adjoint, à ce jardin, le pavillon en présence sera requalifié en plusieurs logements ou déconstruit.

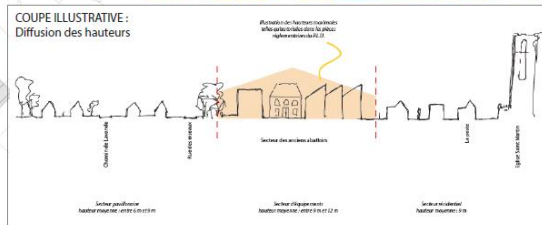
Dans le premier cas, les abords du pavillon accueilleront le stationnement nécessaire au nombre de logements proposés. Dans le deuxième cas, le site accueillera le parking complémentaire au quartier. Un soin tout particulier sera apporté aux limites de ce secteur : entre le jardin et la zone pavillon/parking et entre le chemin de la Ruelle et le parking.

Les parkings seront perméables et paysagés afin d'être discrets depuis les espaces de promenade et détente. Les arbres fruitiers en présence seront conservés/ régénérés. Les beaux arbres présents sur la parcelle (houx, noisetier, cerisier-fleurs) seront tant que possible conservés. Si possible techniquement, la gestion des eaux pluviales se fera via des ouvrages aériens participant à l'aménagement paysager du site.

- Illustration de la "diffusion de la hauteur" souhaitée, sur le secteur. Les volumes les plus hauts (hauteur maximum : 15m) seront prévus au centre de l'opération et les constructions adjacentes seront nécessairement d'une hauteur inférieure. Ce principe de "descendo" sera observé sur l'ensemble du secteur.
- Jardin nourricier et de détente. Traitement qualitatif des limites.
- Pavillon requalifié en logements avec jardin et parking paysager ou parking paysager en cas de déconstruction du pavillon. Traitement qualitatif des limites.
- Lisière verte à réaliser, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de facto).
- Venelle piétonne à requalifier, et à raccorder à l'opération.
- Connexion piétonne à créer (emplacement à titre indicatif)
- Bande de retrait par rapport à la rue du Manoir à prévoir, sur laquelle seront obligatoirement aménagés : un trottoir aux normes PMR (Personnes à Mobilité réduite) ainsi que des places de stationnement.
- 1 ou 2 accès au site d'habitat. Carrefour à sécuriser.
- Accès au parking paysager. Carrefour à sécuriser.



IMAGES DE REFERENCE : Parkings paysagers



2. Élaborer une OAP de renouvellement urbain Rue de la Haie d'Épines

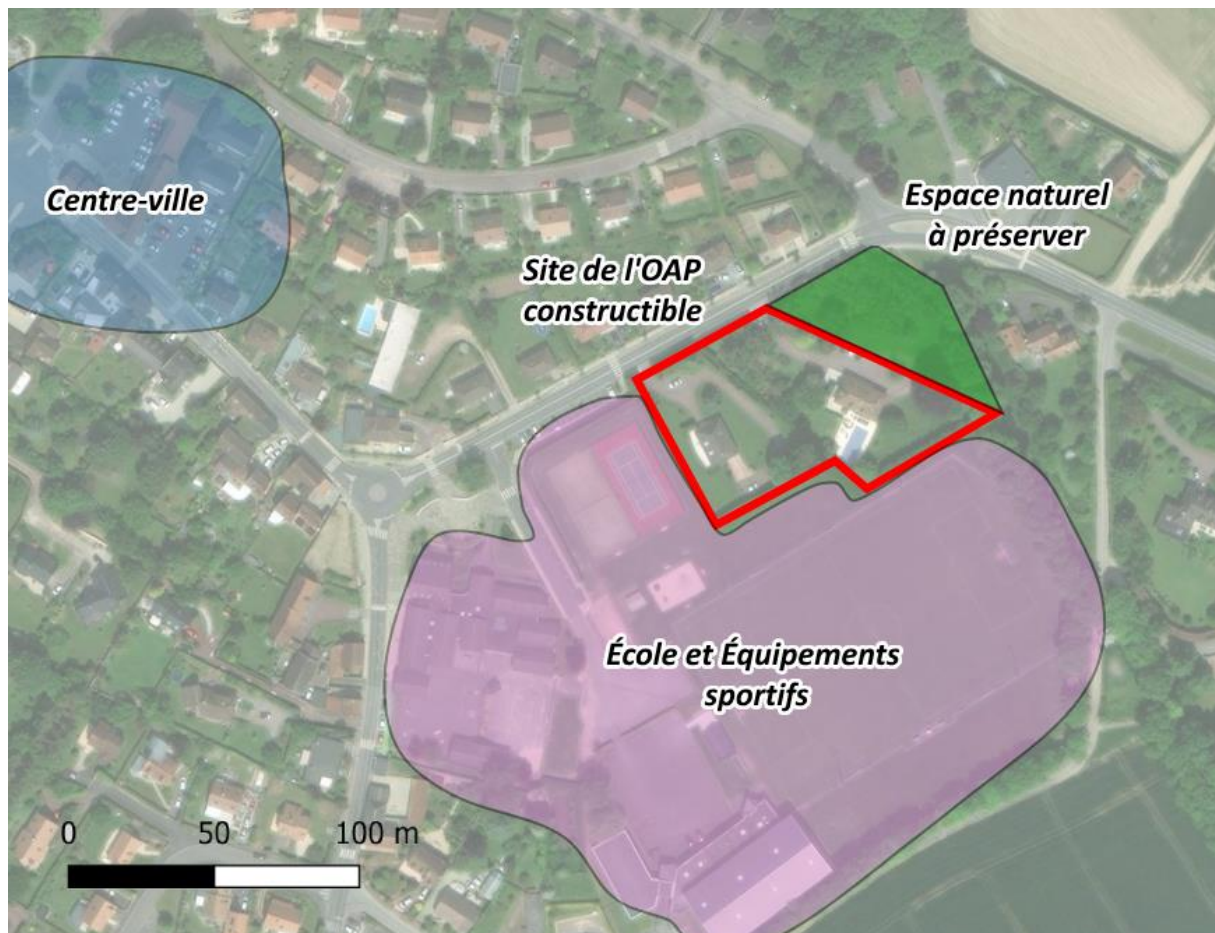
2.1 CONTEXTE

La commune de Cambes-en-Plaine souhaite poursuivre ses ambitions de renouvellement urbain au sein de son tissu urbain. Le PLU approuvé en 2022 encourage et incite les opérations de densification de l'habitation dans la commune.

En complémentarité avec l'OAP de renouvellement urbain des Abattoirs, la commune souhaite pouvoir engager une nouvelle opération Rue de la Haie d'Épines, située en zone urbaine Ub. De nombreux opérateurs sont intéressés par ce projet et la commune souhaite avant tout pouvoir encadrer les possibilités de construction au moyen d'une OAP.

Deux parcelles sont concernées par cette nouvelle OAP accueillant chacune d'elle une maison individuelle avec jardin. Celles-ci sont à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et à moins de 200 m de l'hyper-centre et de l'école. La maison située à l'Est est actuellement en vente. A terme le projet prévoit la requalification de ce secteur et donc la densification des parcelles des deux pavillons.

La parcelle située à l'Est est concernée en partie par une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du CU. En excluant cette partie protégée, la zone constructible est d'environ 4 650 m².



Plan de localisation de la nouvelle OAP. Réalisation : PLANIS

2.2 PRESENTATION DE L'OAP

L'OAP d'aménagement n°3, dit de la Rue de la Haie d'Épines, a donc pour ambition d'accueillir de nouveaux logements en densifiant le secteur. Les dispositions écrites et graphiques permettent de définir les attendus de la maîtrise d'ouvrage sur les thématiques de l'habitat, des accès/stationnements ainsi que du paysage.

Habitat :

L'offre de logements portée par l'OAP aménagement n°3 a pour ambition d'être complémentaire à celle proposée par l'OAP aménagement n°2 existante dite « des Abattoirs ».

L'OAP de la Rue de la Haie d'Épines accueillera davantage de logements que le minimum attendu et fixé par le SCoT et le PLH (20 logements/ha). La commune souhaite pouvoir proposer des logements répondant à la demande de la population et permettant d'accueillir des citoyens susceptibles de faire fonctionner les équipements publics de la commune.

Dans cet esprit, le quartier adoptera un habitat diversifié qui permettra de favoriser la mixité sociale.

Les dispositions écrites et graphiques de l'OAP précisent les attendus architecturaux des constructions. Ils ont pour objectifs d'intégrer au mieux les habitations avec son environnement proche, notamment avec les logements déjà existants.



Images de référence présentes au sein de l'OAP dans le but de préciser les attendus de la collectivité.

Par ailleurs, les caractéristiques des constructions nécessiteront de modifier le règlement du PLU afin de disposer de prescriptions spécifiques en lien avec les principes de cette OAP.

Néanmoins, l'OAP développe quelques dispositions, telles qu'une hauteur limitée en adéquation avec les abords du quartier, des constructions faisant preuve de recherche architecturale sobre et enfin des toitures composées exclusivement de deux pans. De plus, les constructions les plus basses seront situées en bordure de la rue afin de réaliser une continuité visuelle avec les logements existants de l'autre côté de la chaussée (R+1+combles maximum). Les constructions situées en frange arrière n'excéderont par la hauteur de R+2.



Habitations situées en face de l'opération. Les nouvelles constructions en bordure de la route devront s'intégrer architecturalement.

Accès et stationnements :

Les deux accès actuels menant aux pavillons pourront être conservés dans la nouvelle opération. Ils permettront de répondre à la demande du Conseil Départemental de bénéficier d'au moins deux accès pour des raisons de sécurité. De plus, la circulation pourra être assurée en sens unique ou double sens au sein de l'opération. Les dispositions écrites de l'OAP précisent que les intersections avec la rue de la Haie d'Épines devront être sécurisées pour assurer les déplacements.

Des stationnements internes à l'opération seront mis en place en cohérence avec le nombre de logements construits. De la même manière que pour l'OAP Aménagement N°2 du secteur des anciens abattoirs, les stationnements non couverts seront obligatoirement perméables, en compatibilité avec les attentes du SCoT en vigueur. De plus, les dispositions écrites de l'OAP précisent que les places de stationnement devront être discrètes depuis l'espace public et ne devront pas entacher le cadre de vie du cœur d'opération.

Du fait de la proximité immédiate de ce secteur avec les équipements sportifs, école et centre-ville, l'OAP précise les cheminements doux attendus. L'objectif étant de promouvoir les modes actifs pour les trajets les plus courts. Des liaisons inter-quartiers devront donc être assurées, notamment en direction de l'école mais également au travers de l'espace paysager du Nord-Est jusqu'au Chemin Sainte Anne. Des aménagements légers y sont attendus avec des bancs, tables de pique-nique etc...



*A gauche : voie d'accès la plus à l'Est du site. A droite : voie d'accès la plus à l'Ouest du site avec Rue de la Haie d'Épines
Photographies : PLANIS*

Paysages / Végétations :

Bien que n'étant pas pleinement intégré au site de l'OAP aménagement n°3, l'espace arboré situé au Nord-Est, identifié au titre de l'article L.151-23 dite « Loi Paysage » du CU, sera en relation directe avec la nouvelle opération.

La végétation permettra l'intégration paysagère des constructions. Cette dernière sera stipulée dans l'OAP par trois moyens :

- Le site devra intégrer plusieurs espaces plantés en son cœur et en transition avec les espaces publics. Certains arbres présents sur site (érable, bouleau et les 2 lauriers montés en arbre) seront conservés tant que possible.
- Une lisière végétale devra être conservée ou plantée en limite du site en comprenant des arbres et une haie bocagère à 3 strates de végétation. En raison de la proximité du terrain de football, un grillage pare-ballon sera conservé/installé et sa végétalisation est encouragée.
- Les bordures de l'espace arboré situé au Nord-Est de l'opération seront préservées. Les échanges avec cet espace et celui dédié aux constructions devront être favorisés.

De plus, l'OAP précise que la gestion des eaux pluviales se fera via des ouvrages aériens dans la mesure du possible, ce qui participera à l'aménagement paysager du site. Par ailleurs, et comme précisé précédemment, les stationnements aériens devront être perméables.



*A gauche : végétation actuelle du site avec sur la gauche l'espace naturel à préserver. A droite : le côté Ouest séparé des équipements sportifs par une lisière végétale qui sera à conserver.
Photographie PLANIS et Google Maps.*

2.3 REGLEMENT ÉCRIT DEDIE AU SECTEUR DE L'OAP

Le secteur de l'OAP aménagement n°3 se situe en zone Ub au PLU en vigueur. A l'instar du sous-secteur défini créé pour l'OAP des Abattoirs (Uap), un autre sous-secteur va venir compléter le règlement écrit pour le site de la Rue de la Haie d'Épines.

Ce sous-secteur sera nommé Ubp. Cette zone sera définie comme un espace dédié à la densification et au renouvellement urbain.

Au sein du règlement de la zone U, des spécifications pour le sous-secteur Ubp seront mentionnées dans les parties suivantes :

- Présentation de la zone U en section 1 : le sous-secteur Ubp couvrira le site de la Rue de la Haie d'Épines dans le cadre d'une densification en renouvellement urbain.
- Article U-3 : Ajout d'une colonne Ubp visant à définir les destination des constructions autorisées dans le sous-secteur. Seules les destinations logements et hébergements sont autorisées.
- Article U-4 : Au sujet des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, une disposition spécifique au sous-secteur Ubp sera ajoutée. Celui-ci vient préciser que les constructions doivent être à une distance minimum de 2 m des voies et emprises publiques ainsi que séparées par une lisière végétale. Cette règle vient renforcer l'esprit de préservation du tissu végétal, défendu par l'OAP.
- Article U-7 : Concernant l'emprise au sol des constructions, il est précisé que le sous-secteur Ubp n'est pas réglementé. Les dispositions de l'OAP contraignent déjà ces surfaces de construction.
- Article U-8 : A propos des hauteurs des constructions et en corrélation avec les principes de l'OAP, il est rajouté que le sous-secteur Ubp présente une répartition des hauteurs, que la hauteur maximale sera de 11 mètres au faîtage et que les annexes ne dépasseront pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Article U-9 : Au sujet des aspects extérieurs des constructions et des clôtures, précisément dans le paragraphe concernant les toitures, il est rajouté que le sous-secteur Ubp devra se composer exclusivement de toitures à deux pans. Cette règle permettra que les constructions soient en harmonie avec le cadre environnant. Concernant l'aspect des clôtures, le sous-secteur Ubp n'attend pas obligatoirement de clôtures mais une transition végétale d'espèces locales est demandée entre l'espace public et la façade de construction. De plus, la règle précise les éléments interdits tels que les

panneaux pleins, tous matériaux de fortune et les grillages rigides non doublés d'une haie plantée. Ceci permettra d'intégrer au mieux l'opération.

- Article U-10 : Concernant le pourcentage d'espace de « pleine terre », il est ajouté une non-réglémentation en sous-secteur Ubp. Les dispositions de l'OAP cadre déjà cet élément.

2.4 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

Cette création d'OAP de densification et de renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD.

Tout d'abord, cette densification du tissu urbain s'insère dans le cadre des orientations fixées par le PADD de Cambes-en-Plaine. 250 logements ont pour objectif d'être construits d'ici à 2035. Le projet de nouvelle OAP de la Rue de la Haie d'Épines va contribuer à la réalisation de cet objectif avec une densité supérieure à 20 logements par hectare.

Plusieurs orientations vont en ce sens :

Axe A : Préserver le cadre de vie de la commune tout en amplifiant son attractivité

Orientation 1 : Accueillir les nouveaux habitants dans un cadre urbain et paysager maîtrisé

- Les orientations de l'OAP vont permettre de créer de nouveaux logements en accord avec les besoins du marché. Le cadre imposé par l'OAP permet de respecter l'harmonie du tissu urbain, l'architecture environnante et le cadre paysager dans lequel le projet s'insère. Ainsi, les moyens d'actions « a. Permettre les divisions foncières afin d'encourager la densification du tissu urbain existant » et « c. Concilier les nouvelles opérations d'habitats avec le respect du tissu urbain, l'architecture et le développement durable » sont parfaitement respectés.

Orientation 2 : Accompagner la densification de Cambes-en-Plaine : faire dialoguer histoire et modernité

- L'objectif de cette OAP est de densifier les zones d'habitats et donc de permettre la création de nouveaux logements caractéristiques de cet enjeu tout en rappelant les attendus architecturaux des constructions pour favoriser le lien avec le tissu urbain existant. Les orientations de l'OAP rentrent parfaitement dans le cadre des moyens d'actions inscrits au PLU, à savoir « a. Favoriser et encadrer l'innovation architecturale dans le règlement », « b. Permettre la réalisation de logements « denses » » et « c. Organiser la qualité urbaine des opérations au sein des orientations d'aménagement ».

Orientation 4 : Maintien de la bonne qualité des équipements existants, et travail sur l'accessibilité

- Les liaisons interquartiers proposées au sein de l'OAP vont permettre de relier aisément le secteur d'habitation aux équipements situés à proximité. Le moyen d'action « d. Développer les liaisons douces interquartiers » est pleinement respecté.

Axe B : Une présence forte de la nature en ville : charmes et enjeux

Orientation 3 : Problématiques routières à grande et petite échelle. Une ville de proximité mais où la voiture individuelle est omniprésente

- Les liaisons proposées au sein de l'OAP permettent de connecter les cheminements doux existants, notamment le chemin Saint-Anne, conformément au moyen d'actions « b. Développer et conforter le réseau de liaisons douces ».

Axe C : Organiser la mixité urbaine et sociale à Cambes-en-Plaine dans le cadre d'un véritable projet de développement durable

Orientation 1 : Accueillir de nouveaux habitants

- Cette OAP permettra d'accueillir de nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages. Les constructions pourront accueillir plusieurs tailles de logement, comme il est indiqué par le moyen d'actions « a. Permettre la réalisation d'opérations mixtes : qui intègrent différentes typologies

architecturales, et donc plusieurs tailles de logements. ». Par ailleurs, les objectifs du PLH sont respectés (densité de 20 logements par hectare).

Orientation 2 : Permettre l'accueil de tous les profils, rendre possible le « parcours résidentiel »

- L'objectif de cette nouvelle OAP est de mettre en place des logements en phase avec les besoins du marché dans le but d'intéresser une population plus jeune conformément au moyen d'actions « b. Favoriser la création de « petits » logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages mais également de personnes seules ».

Orientation 3 : Recenser les espaces de densification / de renouvellement urbain qui existent sur la commune

- L'opportunité foncière qui a conduit à la réalisation de cette OAP émane d'un recensement des espaces de densification et de renouvellement urbain potentiels sur la commune. De plus, l'opération attendue ne prévoit pas de phasage, ainsi les constructions pourront être réalisées simultanément en respectant des principes d'aménagement d'ensemble et non au coup par coup sans cohérence globale. L'OAP de la rue de la Haie d'Épines est conforme aux moyens d'actions du PADD, à savoir « a. Prévoir, dans le zonage, des espaces spécifiques qui feront l'objet d'opérations d'ensemble et non d'une densification « au coup par coup » », « b. Encadrer le développement de ces zones au sein des orientations d'aménagement, anticiper les coutures urbaines avec le tissu urbain existant » et « c. Prévoir des typologies architecturales et des aspects extérieurs adaptés aux paysages caractéristiques du bourg ».

Évolutions du règlement écrit :

Avec la création du sous-secteur Ubp concernant le secteur d'OAP de la Rue de la Haie d'Épines, le règlement écrit du secteur Ub doit évoluer. Ainsi, plusieurs articles vont être modifiés afin de venir préciser les dispositions de l'OAP.

Les éléments ajoutés apparaissent ci-dessous en **vert**.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone U comprend :

Le secteur Ua correspondant au centre bourg ancien et historique de la commune. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation dense et continue.

Il comprend un sous-secteur Uap, couvrant le site dit des « abattoirs »,

Le secteur Ub correspondant à une urbanisation pavillonnaire en continuité du centre bourg par urbanisation successive. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation moins dense mais néanmoins continu.

Il comprend un sous-secteur Ubp, couvrant le site de « La Rue de la Haie d'Épines ». Il s'agit d'un lieu de densification en renouvellement urbain.

Le secteur Uc correspondant à un secteur urbain de densification moyenne à haute. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation pavillonnaire d'habitations à dominante jumelées et comportant quelques logements collectifs.

Il comprend un sous-secteur Ucx destiné à accueillir une fabrique artisanale et son point de vente.

*S.C : Sous conditions

Article U-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelles sont précisés dans le tableau figurant ci-après, en cela qu'une construction peut accueillir une ou plusieurs destinations autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U				
		Ua / Uap	Ub	Ubp	Uc	Ucx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Non	Non	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	Non	Non	Non	Non
Habitation	Logement	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Hébergement	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C	S.C	Non	S.C	Oui
	Commerce de gros	Non	Non	Non	Non	Oui
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C	S.C	Non	S.C	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	Cinéma	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	Restauration	S.C	S.C	Non	S.C	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	Oui	Non	Oui	Non
	Salles d'art et de spectacle	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	Équipements sportifs	Oui	Oui	Non	Oui	Non
	Autres équipements recevant du public	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non	Non	Non	Non	Oui
	Entrepôts	Non	Non	Non	Non	Oui
	Bureaux	Oui	Oui	Non	Oui	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non	Non	Non	Non	Non

Article U-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à une distance de 2m minimum des voies ouvertes à la circulation automobile (ou engins agricoles).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas soumis aux distances de recul.

En particulier, pour le secteur Ua :

Au-delà de la distance de 2m évoquée ci-dessus, et à l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur calculée à partir de l'alignement sur rue, l'implantation de la façade principale de la construction devra se faire dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins), de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

En particulier, pour le secteur Uap :

Sur le règlement graphique est reporté un figuré, à l'entrée du secteur des abattoirs, marquant un retrait obligatoire pour les constructions, à respecter depuis la rue du Manoir.

L'orientation d'aménagement afférente précise les aménagements attendus le long de cette bande inconstructible.

En particulier, pour le secteur Ucx :

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 35m par rapport à l'axe de la RD7.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

En particulier, pour le secteur Ubp :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 2m minimum et séparées des voies et emprises publiques par une lisière végétale.

Article U-7 : Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur Ua, l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la parcelle.
- Dans le sous-secteur Uap : non règlementé.
- Dans les secteurs Ub, l'emprise au sol ne pourra excéder 65% de la parcelle.
- **Dans le sous-secteur Ubp : non règlementé.**
- Dans les secteurs Uc, l'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la parcelle.
- Dans le sous-secteur Ucx : l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la parcelle.

Article U-8 : Hauteur des constructions

8.2 Dispositions particulières

Pour le secteur Ua : les hauteurs maximales des constructions principales devront être en cohérence avec les bâtiments environnant et ne pourront excéder 11m. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Uap :

L'orientation d'aménagement du secteur des abattoirs présente un principe de « diffusion des hauteurs », à partir du centre du terrain. Ainsi, la hauteur totale maximum retenue pour parvenir à cet objectif sera de 15m (au faîtage ou à l'acrotère).

Pour le secteur Ub : les hauteurs maximales devront être en cohérence avec les bâtiments environnants et ne pourront excéder 9m. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Ubp :

L'orientation d'aménagement du secteur de la rue de la Haie d'Épines présente un principe de répartition des hauteurs depuis la bordure de la voie. Ainsi, la hauteur totale maximum retenue sera de 11 mètres au faîtage. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m à l'égout ou à l'acrotère.

Pour le secteur Uc : les hauteurs maximales devront être en cohérence avec les bâtiments environnants et ne pourront excéder 11m dans le cas de logement collectif et 9m lorsqu'il s'agit d'habitations individuelles. Les annexes seront d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur totale de la construction principale.

En particulier, pour le secteur Ucx :

Les hauteurs maximales totales des constructions ne pourront excéder 15m. Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Article U-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôturesToitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires et vitrages
- Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris-foncé pour les équipements collectifs.

Lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Si la toiture est à deux pentes, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 60°.

Les toitures à un seul versant auront une pente supérieure à 30° et ne sont admises que pour les constructions en adossement à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles ne pourront cependant être accessibles que pour des questions d'entretien. Tout autre usage est interdit.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

En particulier en Ubp : les toitures pour les habitations seront exclusivement à deux pans.

Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.

Clôtures**Dispositions générales :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Une bordure ou lisse basse (lisse d'une hauteur maximum de 20 cm par rapport à la voirie) sera prévue *a minima* pour marquer la séparation entre les domaines publics et privés.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes (cela sera justifié au sein de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente).
- Les clôtures ne doivent pas entraver le passage de la petite faune.

En limite du domaine public et en limites séparatives de propriétés, le seul dispositif autorisé est le suivant :

- Les grillages, d'une hauteur maximum de 1,50m, seront obligatoirement accompagnés d'une haie végétale variée, plantée d'essences locales³.

En particulier en Ubp :

Entre le domaine public et privé, les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois une transition végétale plantée d'essences locales³ devra être assurée entre l'espace public et la façade de construction. Sont interdits :

- Les grillages rigides sauf doublés d'une haie plantée (la haie étant côté espace public),
- Les panneaux pleins,
- Tous matériaux de fortune.

En limites séparatives de propriétés, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m. Les clôtures végétales sont à privilégier.

Pour le secteur Ucx :

Tout projet sera soumis à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :

- De la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
- De la morphologie urbaine des quartiers environnant ;
- De la situation du site, notamment en matière d'espaces verts remarquables.

³ Liste des végétaux présentée en Annexe 1 du présent règlement

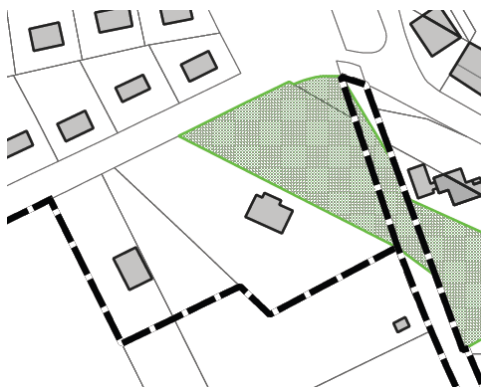
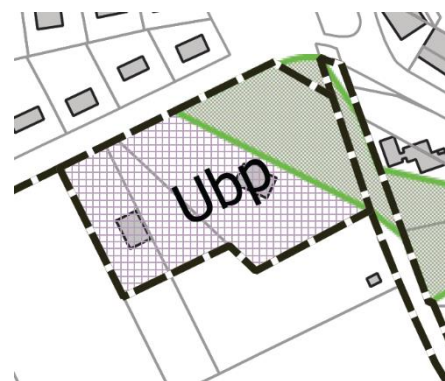
Article U-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations10.2 Dispositions particulières :

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de « pleine terre » (espace qui peut être planté) :

- En Ua : 30% minimum.
- En Uap : non réglementé.
- En Ub : 35% minimum.
- En Ubp : non réglementé.
- En Uc : 40% minimum.
- En Ucx : non réglementé.

Évolutions du règlement graphique :

La création du sous-secteur Ubp sera retranscrite au règlement graphique avec l'indication de la présence d'une OAP.

Avant modification :**Après modification :**

Création de l'OAP aménagement n°3 :

Orientation d'aménagement n°3 : Secteur, rue de la Haie d'Epines

Le secteur couvre une superficie de 4 560m² environ occupés par 2 pavillons et leur parc et d'un espace arboré, identifié au titre de la Loi Paysage. L.151-23. Le site est classé en Ubp : Zone de densification/ renouvellement urbain.

- En termes d'accès, deux accès véhicules maximum seront réalisés. La rue de la Haie d'Epines et les nouveaux carrefours seront mis en sécurité.
- En termes paysagers, plusieurs espaces plantés seront aménagés en transition avec les espaces publics et au cœur de l'opération.
- Si possible techniquement, la gestion des eaux pluviales se fera via des ouvrages aériens participant à l'aménagement paysager.
- Les constructions feront preuve d'une recherche architecturale en même temps que de sobriété. Les hauteurs des constructions seront limitées en raison de la relation visuelle avec les abords du quartier. Les toitures seront à deux pans.
- Les connexions douces avec les équipements sportifs, le chemin et l'école sont à prévoir. L'espace arboré identifié au titre de la loi Paysage sera traversé et pourra accueillir des aménagements légers (bancs, tables de pique-nique...).
- Le quartier adoptera un habitat diversifié favorisant la mixité sociale et une densité minimum de 20 logements/ha. Il laissera place à la végétation et à des espaces de vie extérieurs.
- Conformément aux dispositions du S.C.o.T en vigueur, les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables. Les aires de stationnement des véhicules feront l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront discrètes depuis l'espace public sans entacher le cadre de vie du cœur d'opération.



IMAGES DE REFERENCE

- 

1 ou 2 accès véhicules à double sens (ou sens unique possible dans le cas de deux accès) avec carrefour(s) sécurisé(s) avec la rue de la Haie d'Epines
- 

Liaisons douces inter-quartier à créer
- 

Lisière plantée à prévoir. En limite avec les équipements, cette lisière comprendra des arbres. Elle pourra prendre la forme de haie bocagère à 3 strates de végétation ou d'une bande végétale comprenant des arbres. Ces mêmes limites accueilleront un grillage pare-ballon qui, tant que possible, sera intégré par la végétation.
L'érable, le bouleau et les 2 lauriers montés en arbres seront, tant que possible, conservés.
- 

Végétation arborée à conserver, à régénérer ou à planter
- 

Secteur d'habitat diversifié.
Principe d'urbanisation :
Les constructions sur rue adopteront une hauteur de R+1+combles maximum
Les constructions en frange arrière de la rue n'excéderont pas R+2.
La volumétrie de l'ensemble sera réfléchie et le végétal aura une place importante dans l'intégration de la nouvelle opération dans le quartier
- 

Qualité paysagère (façades et volumes du bâti, végétation...) à assurer sur rue

3. Reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village

3.1 CONTEXTE

La présente modification du PLU a également pour objectif de reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie de Cambes-en-Plaine.

Elle vise à créer une lisière végétalisée entre les lieux d'habitations et les parcelles agricoles qui entourent la commune. Au-delà de la mise en place d'une distance minimale entre les habitations et les champs il s'agit là d'un véritable enjeu d'intégration paysagère à l'échelle communale. La commune entend poursuivre ce travail mené depuis quelques années en ajoutant deux lieux de lisières végétales : au Sud-Ouest et au Sud-Est du territoire.

Comme pour l'emplacement réservé déjà en place au Nord du territoire, cette lisière végétale se composera également d'un cheminement doux.

Complémentairement à cet ajout de lisières au Sud-Ouest et au Sud-Est, trois autres ajustements sont proposés :

- La modification des numérotations des emplacements réservés associés à la lisière végétale. Actuellement il y a un unique numéro d'emplacement réservé (numéro 3). Dans la perspective d'une meilleure lisibilité et d'acquisition différenciée, l'emplacement réservé déjà existant portera désormais le numéro 3a. Les deux nouveaux seront numérotés 3b et 3c.
- L'élargissement de l'emplacement réservé prévu pour la lisière, passant de 5 mètres à 10 mètres, afin de bénéficier d'une place plus importante pour l'entretien de la lisière végétale et de pouvoir créer un cheminement doux praticable.
- Prolongation de l'emplacement réservé 3a vers l'Est le long des habitations.



Ancien (3a prolongé) et nouveaux emplacements réservés (3b et 3c) destinés à accueillir des lisières végétales associées à des cheminements doux.



Frontière entre tissu urbain et espace agricole où l'emplacement réservé prévoit la mise en place d'une lisière végétale (Vue A sur la carte ci-contre).

3.2 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

Cette évolution du PLU entraîne une modification du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

Deux nouveaux emplacements réservés seront inscrits au sein du règlement graphique.

Ces modifications sont en accord avec les objectifs du PADD et ne le remettent pas en cause. Elles contribuent grandement à améliorer le cadre de vie des habitants comme le fixe l'objectif n°1 du PADD de Cambes-en-Plaine. Ces nouveaux espaces représenteront un lieu de promenade pour les citoyens mais également une barrière au vent pour les habitations. Cette constitution de ceinture bocagère réduira les nuisances liées aux activités agricoles.

Avant modification :

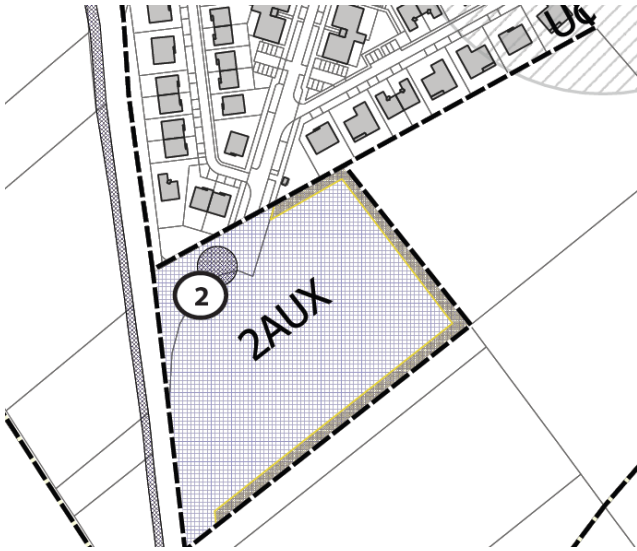
Emplacements réservés

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m ²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m ²)
ER3	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 5m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 4 250 m ²)
ER4	Vocation	Elargissement de 5m de large de voirie RD 79, pour circulations douces
	Destination	Département (surface 5 032m ²)

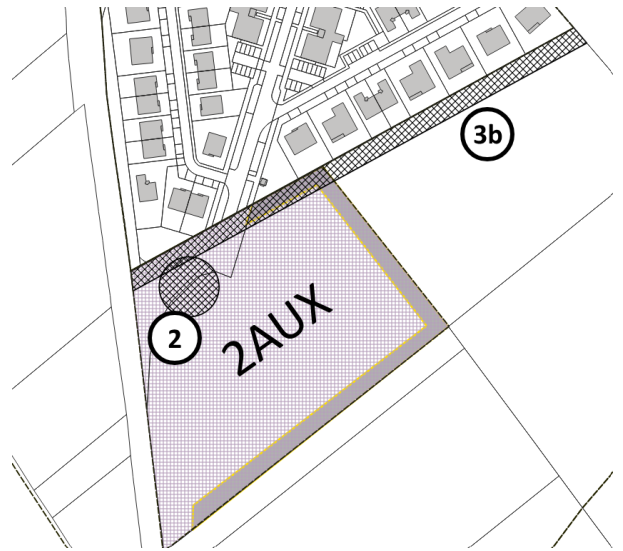
Après modification :

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m ²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Communes de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m ²)
ER3a	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 10 095 m ²)
ER3b	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2 450 m ²)
ER3c	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2 900 m ²)

Avant modification :



Après modification :



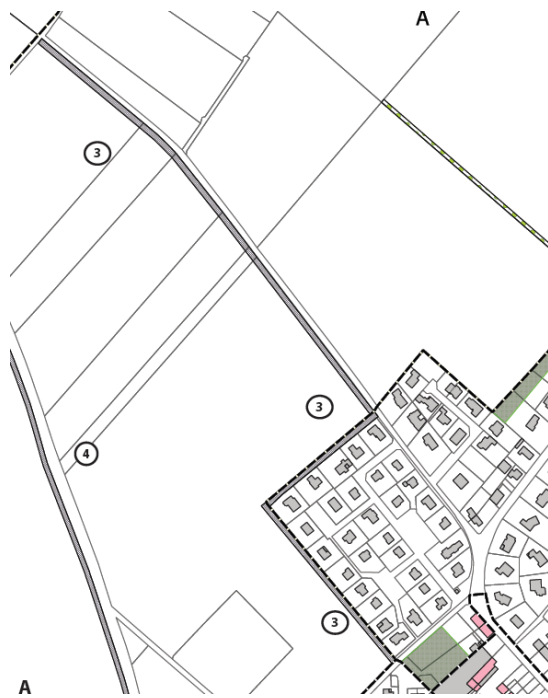
Avant modification :



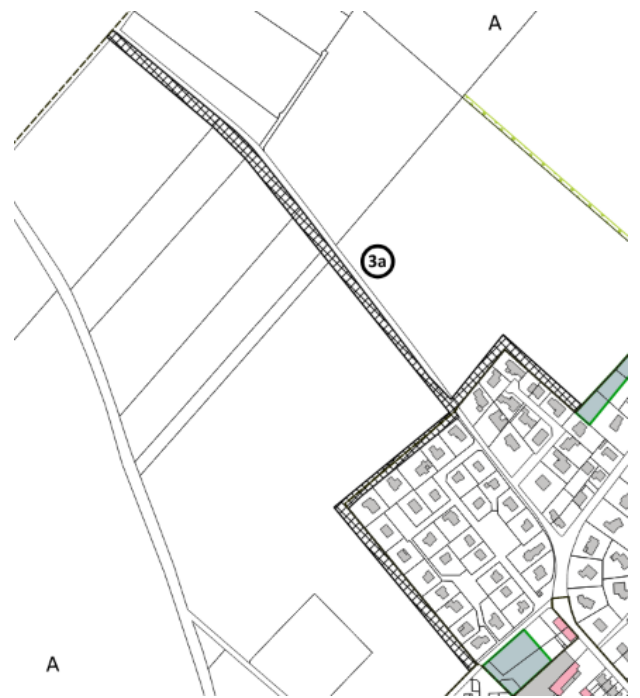
Après modification :



Avant modification :



Après modification :



4. Supprimer l'emplacement réservé n°4

4.1 CONTEXTE

Cette modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé N°4 du PLU de Cambes-en-Plaine destiné à accueillir un élargissement de 5 m de large le long de la voirie RD 79 pour les circulations des modes doux.

Plusieurs raisons poussent aujourd'hui la collectivité à réaliser cette modification :

- La liaison apparaît désormais obsolète. Le schéma cyclable de Caen la mer traverse le centre-ville de Cambes-en-Plaine en adéquation avec les déplacements de la population.
- Le Département, destinataire de l'emplacement réservé, ne souhaite pas acquérir les terrains concernés. De plus, lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, le Département du Calvados avait précisé qu'il ne devait pas être le bénéficiaire de cet emplacement réservé. Aujourd'hui, le Département a confirmé cette position.

Ainsi, l'emplacement réservé N°4 sera supprimé.

4.2 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

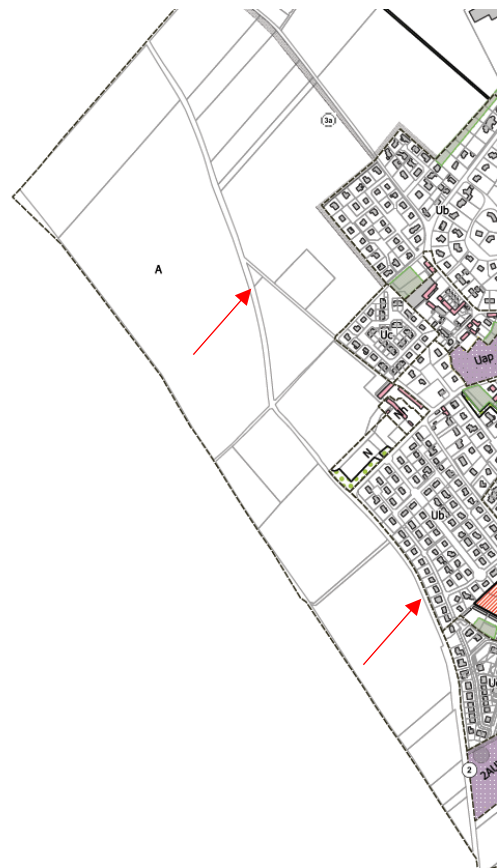
Cette évolution du PLU entraîne une modification du règlement graphique.

Elle ne remet pas en cause les objectifs du PADD.

Avant modification :



Après modification :



5. Rectifier une erreur matérielle en zone A

5.1 CONTEXTE

La modification n°1 du PLU a aussi pour objectif de rectifier une erreur matérielle présente dans le règlement écrit de la zone Agricole du PLU de Cambes-en-Plaine.

Cette erreur se trouve dans l'article 2 de la zone A. En effet, il y a une incohérence entre le texte et le tableau concernant l'autorisation de constructions et d'implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est noté dans le texte : « Sont admis sous réserve : [...] Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme). »

Ce texte autorise donc les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif en zone A conditionnant au respect de la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Or il est précisé dans le tableau au même article 2 :

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	
			Bâtiments identifiés au règlement graphique
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	Oui
	Exploitation forestière	Oui	Oui
Habitation	Logement	S.C	Oui
	Hébergement	Non	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C	S.C
	Commerce de gros	Non	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	Non	Oui
	Cinéma	Non	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	Restauration	Non	Non
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non	Non

Ainsi, la collectivité souhaite homogénéiser la règle en autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tout en s'assurant que leurs installations ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (L.151-11 du code de l'urbanisme).

Le « Non » sera remplacé par le « Oui » dans le tableau ci-dessous dans la colonne « Zone A ».

5.2 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

Cette évolution du PLU entraîne une modification du règlement écrit.

Cette rectification d'erreur matérielle ne remet pas en cause les objectifs du PADD et notamment l'axe 1 visant à préserver le cadre de vie de la commune tout en amplifiant son attractivité. Le cadre de vie sera préservé, il s'agit toujours de préserver les surfaces agricoles, pastorale ou forestière.

Avant modification :

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	
			Bâtiments identifiés au règlement graphique
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	Oui
	Exploitation forestière	Oui	Oui
Habitation	Logement	S.C	Oui
	Hébergement	Non	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C	S.C
	Commerce de gros	Non	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	Non	Oui
	Cinéma	Non	Non
	Restauration	Non	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non	Non

Après modification :

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	
			Bâtiments identifiés au règlement graphique
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	Oui
	Exploitation forestière	Oui	Oui
Habitation	Logement	S.C	Oui
	Hébergement	Non	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C	S.C
	Commerce de gros	Non	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	Non	Oui
	Cinéma	Non	Non
	Restauration	Non	Non
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non	Non