

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

pôle métropolitain

Extrait du Registre des Délibérations du Comité Syndical Séance du vendredi 10 janvier 2025

DCS06-2025

Le 10 janvier 2025, à 12h, le Comité Syndical SOCLE, régulièrement convoqué le 30 décembre 2024, s'est réuni, dans sa composition prévue à l'article 4-1.3 des statuts du pôle métropolitain, à l'Hémicycle de Caen la mer, sur convocation adressée à ses membres par Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

Nombre de délégués en exercice

: 65

Quorum requis : 33

Présents : 43

Pouvoirs : 10

Votants : 53

Excusés : 6

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Florence BOULAY, M. Fabrice DEROO, M. Xavier DUHAMEL, M. Dominique GOUTTE, M. Pascal JOUIN, M. Nicolas JOYAU, M. Michel LAFONT, M. Christian LE BAS, M. Stéphane LE HELLEY, M. Mickaël MARIE, Mme Dorothee PITOIS, M. Emmanuel RENARD, M. Thierry RENOUF, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pierre SCHMIT, M. Pascal SERARD, Mme Laurence TROLET, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal – Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Eric DELACRE, M. Bernard LEBLANC, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Didier MAZINGUE, M. Patrick MOREL

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU, M. Nicolas DELAHAYE, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE, Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Michel BANNIER, M. Gilbert DUVAL, M. Bernard ENAULT, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Jean-Luc MOTTAIS, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSELA

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON, Mme Régine ENEE, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Patrice MARTIN, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Pierre SCHMIT), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Nicolas JOYAU), M. Yannick GERNY (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), M. Marc LECERF (pouvoir à M. Hervé MAUNOURY), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Thierry RENOUF)

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Jean-Luc GUINGOUAIN (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD (pouvoir à M. Bernard ENAULT)

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS (pouvoir à M. Philippe PESQUEREL), M. Dominique DELIVET (pouvoir à Mme Sophie DE GIBON)

DCS06-2025 : Avis sur la modification n° 1 du PLU de Cambes-en-Plaine

**AVIS SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLU DE CAMBES-EN-
PLAINE**

Etaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL, M. Christian CHAUVOIS, M. Christian DELBRUEL, M. Sébastien FRANCOIS, M. Jean-Marc PHILIPPE

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Patrick DUBOIS

AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE CAMBES-EN-PLAINE

A/ Exposé

Le Pôle métropolitain a reçu le 20 novembre 2024, la consultation sur le projet de Modification n°1 du PLU de Cambes-en-Plaine.

Cambes, membre de Caen la mer, fait partie de la typologie des communes de la couronne périurbaine proche.

B/ Projet

Objets de la modification n°1 :

- Élargir le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en bénéficiant d'une opportunité foncière située en zone urbaine Ua.
- 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.
- Reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie du village.
- Supprimer l'emplacement réservé N°4 dédié à la création d'une voie de mobilité douce et à destination du département.
- Rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone A.

Synthèse des modifications :

1.Élargir le périmètre de l'OAP du site des anciens abattoirs (OAP n°2) :

L'OAP couvre actuellement une surface d'environ 6700 m², par suite d'une vente d'un terrain voisin de 1300m², l'OAP est amenée à mesurer 8000 m².

Nouveaux objectifs de l'extension de cette OAP :

- Prise en compte de l'habitation existante : un pavillon existe, soit le pavillon sera divisé en plusieurs logements soit il sera détruit pour accueillir plus de parking paysager
- Ajout de stationnements paysagers et perméables
- Création d'un espace d'aération paysager : l'espace naturel à préserver se situant dans cette extension ne peut être détérioré (liaisons piétonnes, jardins nourriciers et de détente
- **Modification du nombre de logements attendus : 55 logements attendus (restant supérieur au minimum de densité nette du SCoT de 20 log/ha), soit 65 log/ ha (mais avant ce nombre était prévu 70 logements)**
- Modification des hauteurs
- Ajout de nouveaux accès et de leur sécurisation



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 5,200 m². Il pourra accueillir environ 70 nouveaux logements. Il est soumis à la densité minimale de 35 logements/ha conformément aux documents du S.Co.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 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 ligne verte qui est à créer le long des limites intérieures du secteur sera faite d'espaces locaux et variés.

En outre, sur le périmètre de l'OA P, des mesures liées aux remédiation de nappe phréatique qui devront être prises en considération.

Conformément aux dispositions du S.Co.T en vigueur :

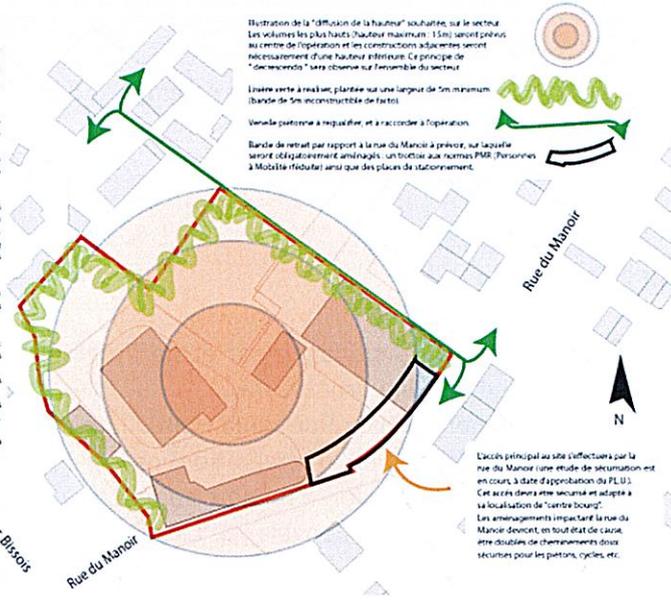
- toutes les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables ;
- l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques devra être prévue ;
- les équipements nécessaires au stationnement des cycles seront intégrés au projet ;
- la disposition du PDLU respect au sens 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 peints au centre de l'opération et les constructions adjacentes seront nécessairement d'une hauteur inférieure. Ce principe de "démarché" sera obtenu sur l'ensemble du secteur.

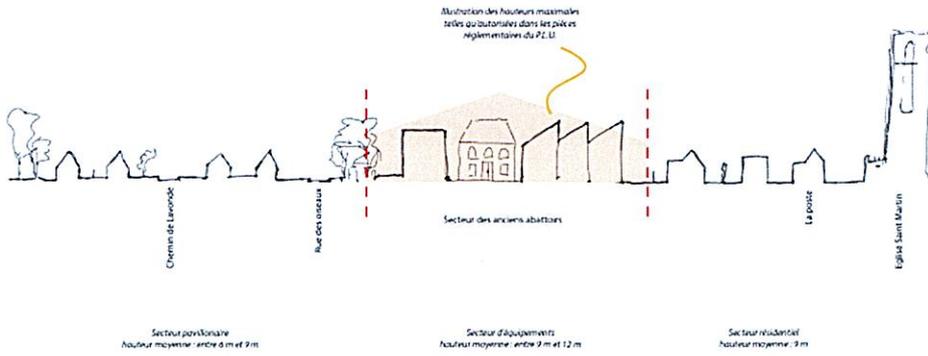
Ligne verte à réaliser, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de fait).

Vente de terrain à acquiescer, 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 PLU). Cet accès devra être sécurisé en adaptant à la 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.



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 53 nouveaux logements. Il est soumis à la densité minimale de 30 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 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'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.

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 existent, en tout état de cause, être doubles 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.

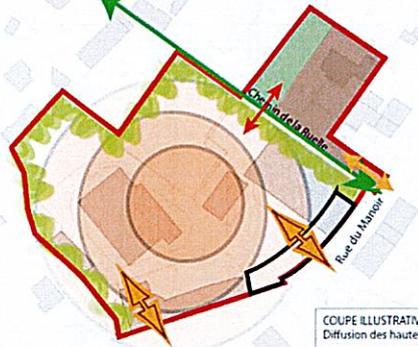
Adjoint, à ce jardin, le pavillon en présence sera requalifié en plusieurs logements ou déconstruit.

Dans le premier cas, les abords du pavillon accueilleront le stationnement nécessaire au nombre de logements proposés.

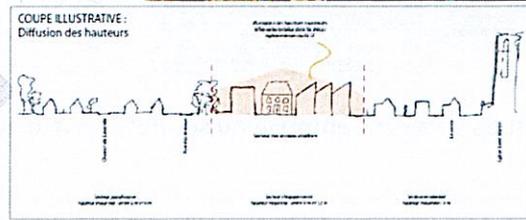
Dans le deuxième cas, le site accueillera du parking complémentaire au quartier. Un soin tout particulier sera apporté aux limites de ce secteur : entre le jardin et la zone pavillon/parking et entre le chemin de la Ruelle et le parking.

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.



IMAGES DE REFERENCE : Parkings paysagers



2. Elaborer une OAP de renouvellement urbain Rue de la Haie d'Epines (OAP n°3) :

Une nouvelle OAP Rue de la Haie d'Epines est souhaitée, situé en zone urbaine Ub. Actuellement deux pavillons sont présents, le but étant la densification des parcelles ; en protégeant la partie Est un espace naturel.

- Programme immobilier entre 30 à 40 logements
- Superficie 4650 m²
- Les deux accès aux pavillons pourront être conservés pour l'accès de l'OAP
- Des stationnements seront mis en place
- Cheminements doux et des liaisons inter quartiers
- Qualité paysagère : espaces plantés, lisière végétale, bordures arborées conservées
- Evolution du règlement écrit en introduisant un secteur Ubp

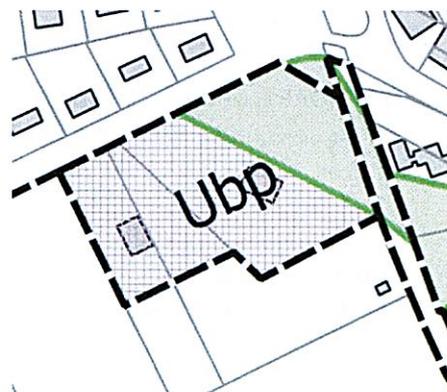
Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U				
		Ua / Uap	Ub	Ubp	Uc	Ucx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	Non	Non	Non	Non
	Exploitation forestière	Non	Non	Non	Non	Non
Habitation	Logement	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
	Hébergement	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Commerces et activités 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
Équipements d'intérêts collectifs et services publics	Restauration	S.C	S.C	Non	S.C	Non
	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

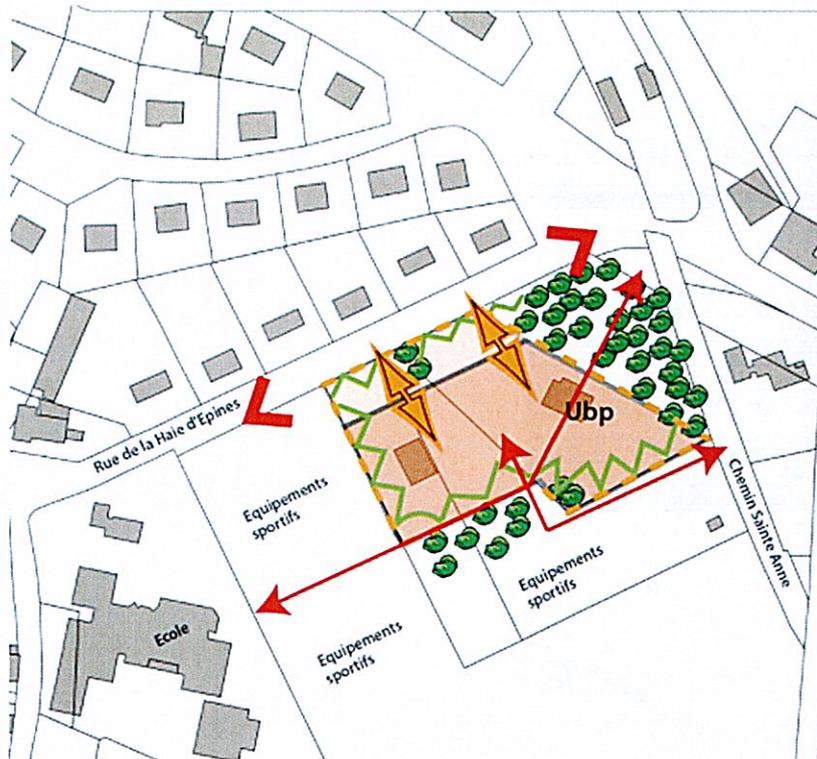
Pour ce sous-secteur l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

Avant modification :



Après modification :





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

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

Elle vise à créer une lisière végétalisée entre les lieux d'habitations et les parcelles agricoles qui entourent la commune.

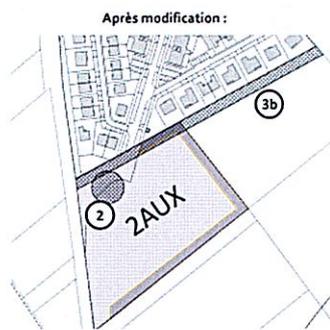
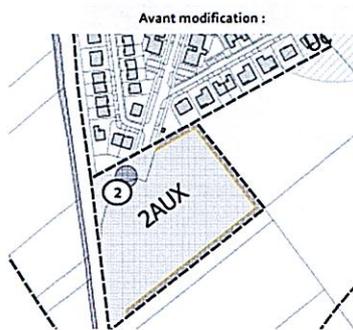
- La modification des numérotations des emplacements réservés associés à la lisière végétale. Actuellement il y a un unique numéro d'emplacement réservé (numéro 3). Dans la perspective d'une meilleure lisibilité et d'acquisition différenciée, l'emplacement réservé déjà existant portera désormais le numéro 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.

Emplacements réservés

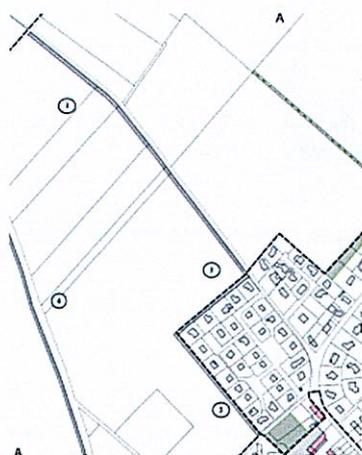
ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m ²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m ²)
ER3	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 5m de 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 :

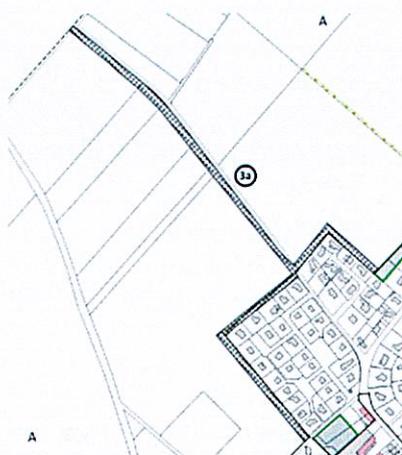
ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m ²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Communes de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m ²)
ER3a	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m 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 : 2450 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 :



3. Supprimer l'emplacement réservé n°4 :

Suppression en raison de l'abandon du projet initialement prévu

Avant modification :



Après modification :



5. Rectifier une erreur matérielle en zone A :

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

Proposition :

À la suite de la Commission Application du SCoT du 19 décembre 2024, un avis favorable est proposé sur la Modification n°1 du PLU de Cambes-en-Plaine.

Vote :

- Le Comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°1 du PLU de Cambes-en-Plaine.
 - **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance,



Patrick MOREL



Le Président,



Emmanuel RENARD

Envoyé en préfecture le 17/01/2025

Reçu en préfecture le 17/01/2025

Publié le



ID : 014-251403184-20250110-DCS06_2025-DE