

communauté de communes de Val ès Dunes



commune de Argences
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.12 /1976

Modification n° 1 05.02 /1985

RÉVISION N° 1 approuvée le 26.05 /1988

Modification n° 2 17.11 /1989

Modification n° 3 23.11 /1990

Modification n° 4 28.11 /1991

Modification n° 5 29.10 /1993

Modification n° 6 29.03 /1995

RÉVISION N° 2 approuvée le 21.12 /1999

Modification n° 7 07.07 /2004

Modification n° 8 26.09 /2006

POS R2 PLU approuvées le 23.01/2008

Modification n° 1 03.05 /2012

Modification n° 2 20.01 /2017

P.L.U. Modification N°3

APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du conseil communautaire
en date du : **07 mai 2024**

LE PRESIDENT
M. PESQUEREL Philippe

2b - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION



Orientations particulières d'aménagement

> MODIFICATION N°3 DU PLU

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après complètent les orientations générales du P.A.D.D. et s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement (écrit et graphique).

3-1 DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La zone d'activités est desservie par une voie parallèle à la RD613, qui se prolonge jusqu'à la limite ouest de la commune. Elle pourra communiquer avec un futur accès sur la déviation de Vimont / Bellengreville.

Elle est reliée au nord à la RD41 par la voirie des quartiers résidentiels (au sein desquels le trafic poids lourds sera interdit).

Maitrise de la consommation d'énergie des grandes constructions à usage économique :

En application des dispositions du SCOT de Caen Métropole, un bâtiment d'activités économiques portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie, de grande taille (y compris touristiques), en tissu urbain ou en zone d'activités.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

Toute création d'activité logistique (par construction ou installation nouvelle ou changement de destination d'une construction existante) devra être compatible avec les dispositions du SCOT de Caen Métropole. Ainsi, en particulier elles ne pourront pas occuper plus de 30% de la superficie des zones d'activités (existantes ou à venir).

Maitrise de la localisation des commerces de détail et d'artisanats assimilés

La création de nouveaux commerces de détail ou d'artisanat assimilés à du commerce de détail, devra être compatible avec les dispositions de localisation et les orientations d'aménagement prévues par le SCOT de Caen Métropole.

3-2 DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

- en compatibilité avec les orientations du SCOT de Caen Métropole

A - DIVERSIFICATION DES PARCS DE LOGEMENTS ET DENSITE D'URBANISATION

Les dispositions qui suivent sont applicables dans les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle dominante et, en zone urbaine, à toute opération d'aménagement à vocation de logements, portant sur une superficie **au moins égale à 5000 m²**.

1 – PROGRAMATION DES PARCS DE LOGEMENTS : Chaque opération d'aménagement intégrera la réalisation d'au moins 50% de lots et/ou de logements autres que de la maison individuelle isolée, pour contribuer à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille (de logements ou de parcelle) ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces.

Pour la diversité de l'offre de parcelles recevant des logements individuels groupés ou non, les opérations d'aménagement proposeront une diversité de taille organisées autour de trois gammes variant d'environ 600 m² à environ 450 m² et environ 300 m².

3- DENSITE RESIDENTIELLE : Les opérations d'aménagement de logements portant sur une superficie **au moins égale à 5000 m²** auront une densité nette* (au sens du SCOT) au moins égale à 25 logements par hectare

** extrait du glossaire du SCOT DE CAEN METROPOLE : la densité nette minimale correspond au nombre de logements d'une opération, divisé par la surface de l'opération (en hectares) dont ont été soustraites les surfaces occupées par les voiries et réseaux divers et par les équipements et espaces verts d'intérêt supérieur à l'opération.*

B - GESTION DES RUISSELLEMENTS ET EAUX SUPERFICIELLES, AINSI QUE DES ZONES HUMIDES

> Orientations applicables sur l'ensemble de la commune

Chaque projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour assurer la bonne gestion des eaux superficielles et l'intégration dans le projet paysager de l'opération, des dispositifs techniques qui sont nécessaires.

Dans les zones d'urbanisation future, **les zones humides seront précisées et autant que possible préservées dans le cadre du projet d'aménagement paysager**. Elles pourront, si cette préservation n'est pas possible, être compensées dans le cadre prévu par la réglementation en vigueur.

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU NORD-OUEST DE LA VILLE

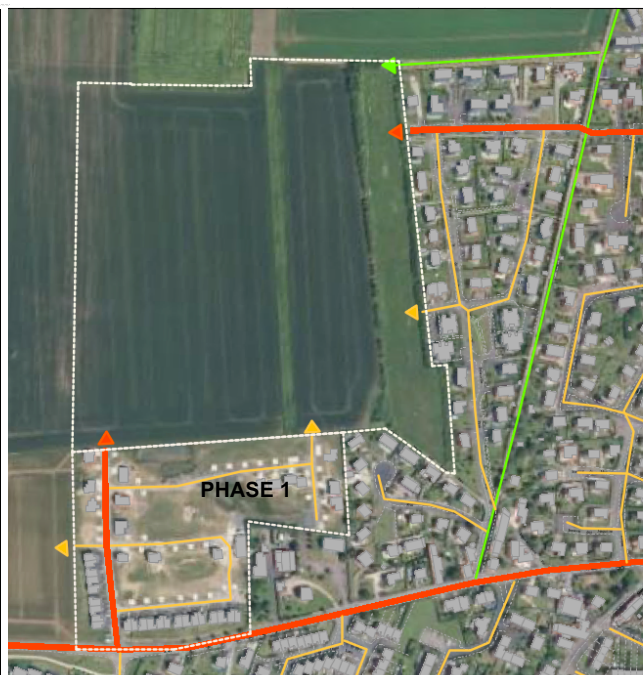
Rappels du contexte

- ✓ Une plaine agricole au paysage ouvert, qui prolonge la ville à l'ouest et au nord, avant les marais de Vimont ;
- ✓ Des fronts bâtis de quartiers pavillonnaires qui donnent sur la plaine agricole, sans transition plantée, mais une lisière aménagée au nord du quartier voisin, qui pourra être prolongée ;
- ✓ des zones de débordement de nappe à prendre en compte ;
- ✓ un secteur bordé au sud par la RD41 qui se raccordera sur la future déviation de Vimont-Bellengreville ;
- ✓ des rues qui pourront être prolongées de l'est vers l'ouest pour relier les quartiers entre eux.

Le site lors de la Modification N°2 du PLU



Le site lors de la Modification N°3 du PLU

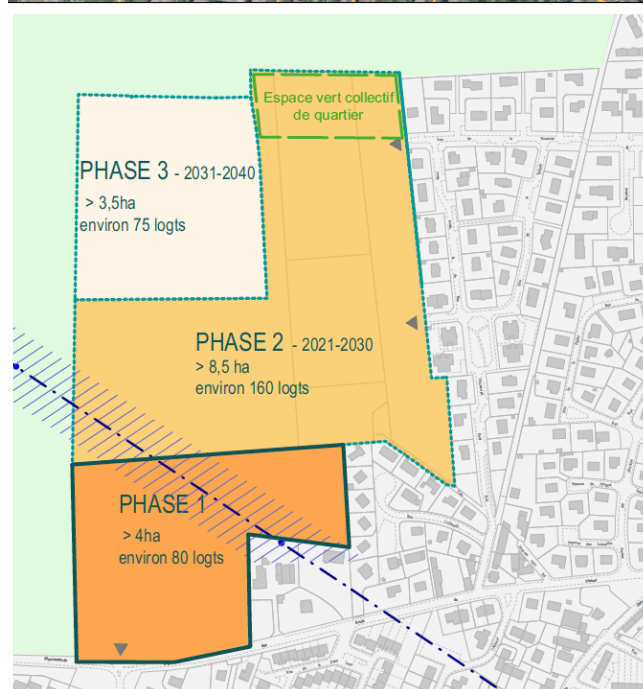


Phasage de l'urbanisation

Ce quartier sera urbanisé en trois phases.

- ➔ Phase 1 : environ 4ha / Réalisée
- ➔ Phase 2 : environ 8,5 ha
Elle comprend les terrains situés immédiatement au nord de la précédente, dont le prolongement de la coulée verte précédente. Elle recevra sur sa frange est, un espace vert de cœur de quartier.
- ➔ Phase 3 : environ 3,5 ha / reportée après 2030
Elle raccordera ces nouveaux quartiers sur les quartiers voisins, finalisant le bouclage des rues et chemins en facilitant l'accès aux espaces collectifs communs.

*LE PHASAGE de L'URBANISATION
Modification N°3 du PLU*



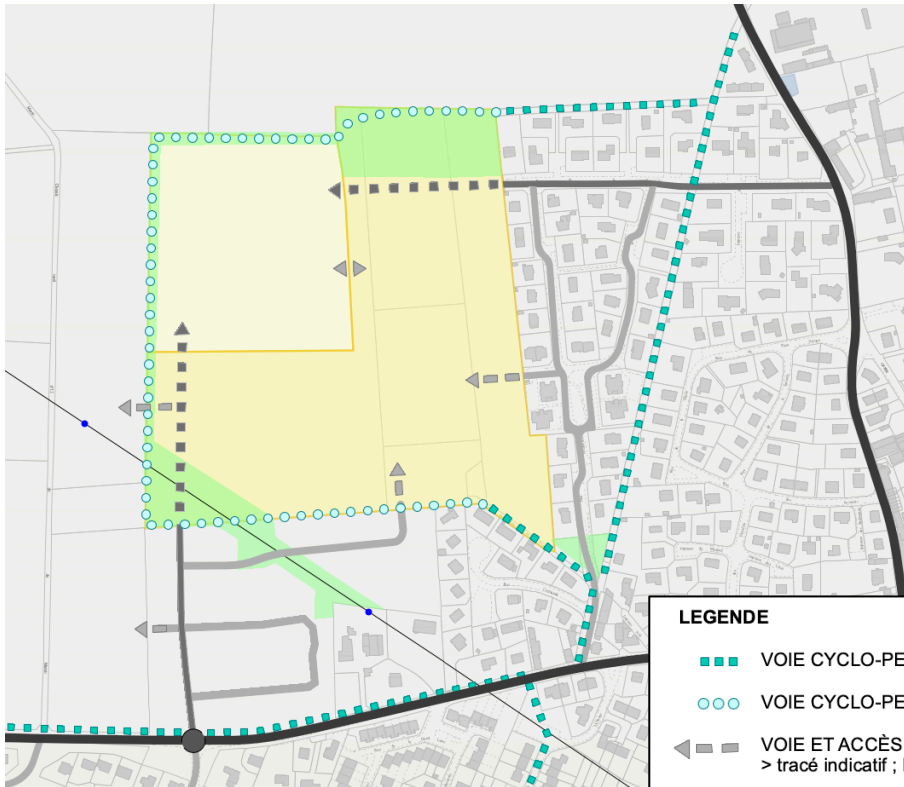
Formes et fonctionnements urbains

- ✓ Aménagements d'espaces verts pour la qualité du cadre de vie et les loisirs : Le quartier présentera deux espaces qu'il conviendra de préserver de la construction et d'insérer dans le projet paysager :
 - **la zone inconstructible (pour des locaux recevant la présence permanente de personnes) de part et d'autre des lignes à très haute tension** (du fait de la présence de champs électromagnétiques, potentiellement nocifs pour la santé) : elle constituera une coulée verte continue et aménagée de cheminements, qui contribuera à la qualité du cadre de vie du quartier. Sur les 20m centraux, elle ne pourra recevoir ni jardins privés, ni annexes. Elle pourra comprendre des aires de stationnements ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales, dès lors qu'ils feront l'objet de plantations d'accompagnement assurant leur insertion paysagère.
 - **la zone potentielle de débordement de nappe au nord-est du quartier** sera aménagée en espace vert et dédié aux loisirs des habitants du secteur. Elle pourra également accueillir les ouvrages nécessaires à la décantation des eaux pluviales.
Nota : Les contraintes liées au risque d'affleurement de la nappe phréatique, ont conduit la police de l'eau à imposer un dispositif de rétention étanche pour éviter toute pollution de la nappe.
- ✓ Hauteurs des bâtiments : Les opérations d'aménagement pourront comprendre de petits immeubles de quatre niveaux (dans la limite des règles de l'article 1AU10) dès lors que ces bâtiments et leurs abords ne couvriront pas plus d'un tiers de la zone à urbaniser et qu'ils seront implantés autour d'espaces collectifs (places, espaces verts communs) ou d'axes principaux de desserte.
- ✓ Profils et tracés des voies / lisière d'urbanisation en limite Ouest : Le réseau de rues sera hiérarchisé pour limiter les nuisances dues au trafic automobile. Les rues comprendront des réserves permettant leur prolongement vers l'ouest (voir le schéma d'aménagement).

En accord avec le Conseil Départemental, pour la gestion des flux à venir :

- le carrefour giratoire sur la RD41 devra être aménagé avant la construction de la première moitié des logements de la phase 2 (comme prévu lors de l'urbanisation de la phase 1) ;
- au moins un accès depuis le réseau viaire présent à l'est du quartier, devra être aménagé pour permettre la construction de la seconde moitié des logements de la phase 2.

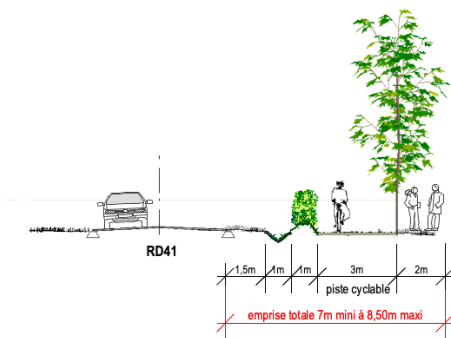
- **VOIE PRINCIPALE DE DESSERTE** : elle prolongera avec le même profil la voie amorcée à l'est, dans le Domaine de Decauville ; son carrefour sur la RD41 fera face à celui de la Rue Jacques Brel et un carrefour giratoire sera aménagé ; Son prolongement vers l'ouest sera réservé ;
- **LISIÈRES NORD, OUEST et SUD** : elles prolongeront celles amorcées sur le Domaine de Decauville (au nord-est) avec le même profil et le même aménagement ; le quartier sera ainsi bordé, au nord et à l'ouest par une voie verte (voir profil ci-dessous) qu'une haie bocagère haute séparera de la plaine et au sud, par un chemin qui facilitera les déplacements sans voiture vers le centre-ville.
- **PISTE CYCLABLE EN BORDURE DE LA RD41** : elle sera aménagée au nord de la voie. Elle contribuera à la mise en valeur paysagère du nouveau paysage urbain d'entrée de ville.



LEGENDE

- VOIE CYCLO-PEDESTRE existante
- VOIE CYCLO-PEDESTRE à créer
- ← VOIE ET ACCÈS SUR RÉSEAU VIAIRE SECONDAIRE à créer > tracé indicatif ; liaison impérative
- ← VOIE ET ACCÈS SUR RÉSEAU VIAIRE PRINCIPAL à créer > tracé indicatif ; liaison impérative

**PISTE CYCLABLE
en bordure de la RD41**



**LISIÈRE D'URBANISATION
(en bordure de la plaine)**

