P.L.U. DE LA COMMUNE DE CAMBES-EN-PLAINE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 29 Septembre 2022







1. RAPPORT DE PRESENTATION

Table des matières

Introduction....4
I/ Diagnostic territorial....7
A. Le contexte territorial....7
1) Les documents et territoires supra communaux....7
2) La situation géographique....27
B. Démographie....29
1) Les évolutions démographiques....29
C. L'activité économique, équipements structurants et services....33
1) Activités....33
2) équipements et services à la personne....34
3) besoins en équipements et infrastructures....37
D. Mobilités....39
1) Les grands projets dans le domaine des mobilités....39
2) Les mobilités « quotidiennes »....41
3) Déplacements agricoles....45
II. Diagnostic agricole et environnemental....49
A. Le diagnostic agricole sur la commune de Cambes-en-plaine....49
B. Le milieu naturel et le patrimoine....67
1) Espaces naturels, hydrologie, topographie....67
2) cadre de vie et paysages....69
3) Risques naturels majeurs....79
4) Contraintes réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique....84
III. Le milieu bâti....87
A. Le Mode d'occupation des sols (M.O.S.)....87
B. Analyse de la consommation foncière....92
C. Typologie des opérations réalisées depuis le précédent P.L.U....102
IV. Justification des choix d'urbanisme retenus....105
Traduction du P.A.D.D. dans les pièces du P.L.U....107
EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES ZONE PAR ZONE....123
Explication des différentes dispositions applicables en ZONES URBAINES....123
Explication des différentes dispositions applicables en ZONES A ET N....130
Explication des différentes dispositions applicables en ZONES A URBANISER....133
L'analyse des incidences des zones à urbaniser sur l'agriculture....134
Traduction réglementaire des outils mobilisés au plan de zonage :....135
Prise en compte des documents supra communaux....137
Tableau des emplacements réservés :....142

Introduction

LE CADRE JURIDIQUE

Depuis son approbation initiale le 14 juin 2010, le Plan Local d'Urbanisme Cambes-en-plaine a fait l'objet de deux modifications et d'une modification simplifiée.

Il s'avère que ce Plan Local d'Urbanisme n'est plus adapté aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur sur le territoire communal, à savoir les lois ALUR (loi d'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014, la loi dite « Macron » de 2015 et la loi dite « Climat et Résilience » du 24 août 2021.

DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Schéma de cohérence territorial (SCoT) : la commune est incluse dans le périmètre du SCoT de l'agglomération Caennaise. Le P.L.U doit être compatible avec le SCoT approuvé le 18 octobre 2019.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (approuvé le 23 mai 2019) : la commune est incluse dans le périmètre de ce PLH « 2019 – 2024 ».

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Caen la mer, approuvé le 19 novembre 2013.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006 par application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme.

LE schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 02 juillet 2020.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé en octobre 2009.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne aval et Seulles approuvé le 09 octobre 2006 et modifié le 05 octobre 2017.

LES GRANDES ETAPES DU P.L.U SONT :

1/ L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, et environnementaux mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.

2/ La définition d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui détermine les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune, en rapport avec les enjeux et les besoins qui ressortent de l'analyse diagnostic.

3/ La détermination des orientations d'aménagement spécifique, soit par quartier, soit par projet structurant pour la commune, plans masses simplifiés sur les zones à urbaniser les plus significatives ou zones de restructuration.

4/ L'élaboration du règlement graphique et écrit qui doit être en cohérence avec les éléments déterminés dans le PADD et les objectifs de la commune et de la communauté urbaine, à moyen et long terme (échéance 8-10 ans).

LES PRINCIPES MAJEURS QUI DOIVENT ETRE RESPECTES DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DE CE P.L.U

GESTION ECONOME ET EQUILIBRE DE L'ESPACE

La contrainte est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones du territoire communal trop vastes par rapport à l'urbanisation déjà existante, tant d'un point de vue économique que démographique.

L'économie agricole doit être pérennisée au sein de la commune.

L'accroissement des zones de développement ne doit pas se faire au détriment trop important des surfaces agricoles strictement utiles.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

La mono fonctionnalité des zones est proscrite au bénéfice d'une mixité qui permet le développement d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des zones, mis à part les secteurs réservés à l'industrie lourde et/ou polluante, incompatibles avec le voisinage des habitations.

La mixité de logement doit être recherchée dans les zones d'habitat, mais aussi par quartiers.

RENOUVELLEMENT URBAIN, DEVELOPPEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME

L'objectif est de densifier et restructurer les secteurs qui le nécessitent pour éviter l'étalement urbain en périphérie de l'urbanisation déjà existante.

Des opérations de restructuration urbaine peuvent être envisagées.

Eu égard à la taille de la commune, ce principe n'aura que peu d'application.

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN PROFONDEUR POUR EVITER LE MITAGE

La loi Solidarité, Renouvellement Urbain modifiée par la loi Urbanisme, Habitat proscrit le mitage. Il est préférable d'envisager des opérations de densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune par comblement de parcelles non encore urbanisées, en rapport avec la mise en œuvre des deux principes précédents.

ACCROISSEMENT MESURE DES NOUVELLES ZONES A URBANISER EN RAPPORT AVEC LES BESOINS REELS ET NON UTOPIQUES DE LA COMMUNE

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace. L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique qui devrait se réaliser par la mise en valeur du potentiel touristique communal.

La superficie de chaque nouvelle zone doit être en rapport avec les besoins dans le cadre d'une prospective d'aménagement équilibrée.

LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Se doter d'un outil de réglementation précis opposable aux tiers, pour affirmer clairement les choix en matière de protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation économique et des zones d'habitat, pour répondre efficacement à la pression économique qui s'exerce sur la commune.

Encadrer l'évolution inévitable du cadre communal par un règlement adapté à chaque zone du plan.

Au sein du rapport de présentation seront présentés :

1. Le diagnostic territorial de la commune présentant les enjeux et besoins répertoriés

2. L’état initial de l’environnement naturel et bâti
3. La justification des éléments du projet d’aménagement et de développement durables
4. La motivation et la justification des dispositions réglementaires
5. Les incidences du P.L.U sur l’urbanisation et l’environnement

I/ Diagnostic territorial

A. Le contexte territorial

1) Les documents et territoires supra communaux

La communauté urbaine Caen la mer

La commune de Cambes-en-plaine fait partie de la communauté urbaine de Caen la mer.

La communauté d'agglomération caennaise est devenue communauté urbaine le 1er janvier 2017, regroupant 48 communes, soit environ 276 284 habitants (chiffre 2018)..



La communauté urbaine exerce les compétences suivantes :

<u>Aménagement de l'espace communautaire</u>

- Voirie et entretien d'espaces verts
- Plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I)
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Opérations d'aménagements, dont la constitution de réserves

<u>Développement économique</u>

- Zones d'activités
- Actions de développement économique
- Soutien à la recherche et à l'enseignement supérieur

Animation du territoire

- Promotion touristique et office de tourisme
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels ou sportifs, déclarés d'intérêt communautaire

Services d'intérêt collectif

- Eau et assainissement
- Énergies, réseaux de chaleur, concession des réseaux de gaz et d'électricité
- Création ou extension de cimetières et crématoriums
- Collecte et gestion des déchets ménagers
- Lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores
- Contribution à la transition énergétique

Déplacements et mobilité

- Plan de déplacements urbains
- Transports en commun
- Mobilités douces

Habitat et politique de la Ville

- Programme local de l'habitat et amélioration de l'habitat
- Accueil des gens du voyage
- Dispositifs de développement urbain

Le canton de Ouistreham

Définition de l'INSEE

Le canton est la circonscription servant de cadre à l'élection des conseils départementaux, anciennement conseils généraux, définie par la loi du 17 mai 2013. Cette loi impose un redécoupage des cantons selon des critères démographiques, et leur nombre est réduit de moitié.

La composition des nouveaux cantons est décrite dans des décrets publiés en février 2014. Les cantons ne sont plus nécessairement des subdivisions territoriales des arrondissements.

Dans la plupart des cas, les cantons englobent plusieurs communes. Mais les cantons ne respectent pas toujours les limites communales : ils peuvent être à cheval sur plusieurs communes ou être inclus strictement dans une commune.

Les premières élections des conseils départementaux, appelées « élections départementales », anciennement « élections cantonales », se sont déroulées en mars 2015.

Il n'existe plus désormais de chefs-lieux de canton mais des bureaux centralisateurs, en fonction lors des élections départementales.

La commune de Cambes-en-plaine fait partie du Canton de Ouistreham à la suite du redécoupage cantonal de 2015. Ce canton est passé de 7 à 11 communes, soit environ 32 405 habitants (selon le recensement de 2018) et 72,9 ha, soit une densité de 472 hab/km².

Il est composé des communes suivantes : (population municipale en 2018)

Nom	Code Insee	Intercommunalité	Population (dernière)
Ouistreham	14488	CU Caen la mer	9 250
Bénouville	14060	CU Caen la mer	2 046
Biéville-Beuville	14068	CU Caen la mer	3 476
Blainville-sur-Orne	14076	CU Caen la mer	5 942
Cambes-en-plaine	14125	CU Caen la mer	1 738
Colleville-Montgomery	14166	CU Caen la mer	2 496
Hermanville-sur-Mer	14325	CU Caen la mer	3 105
Lion-sur-Mer	14365	CU Caen la mer	2 498
Mathieu	14407	CU Caen la mer	2 255
Périers-sur-le-Dan	14495	CU Caen la mer	531
Saint-Aubin-d'Arquenay	14558	CU Caen la mer	1 068

Le Pays de Caen

Le Pays a été reconnu par arrêté préfectoral le 17 juillet 2006.

Socle commun des acteurs du Pays, la Charte repose sur trois axes d'orientations :

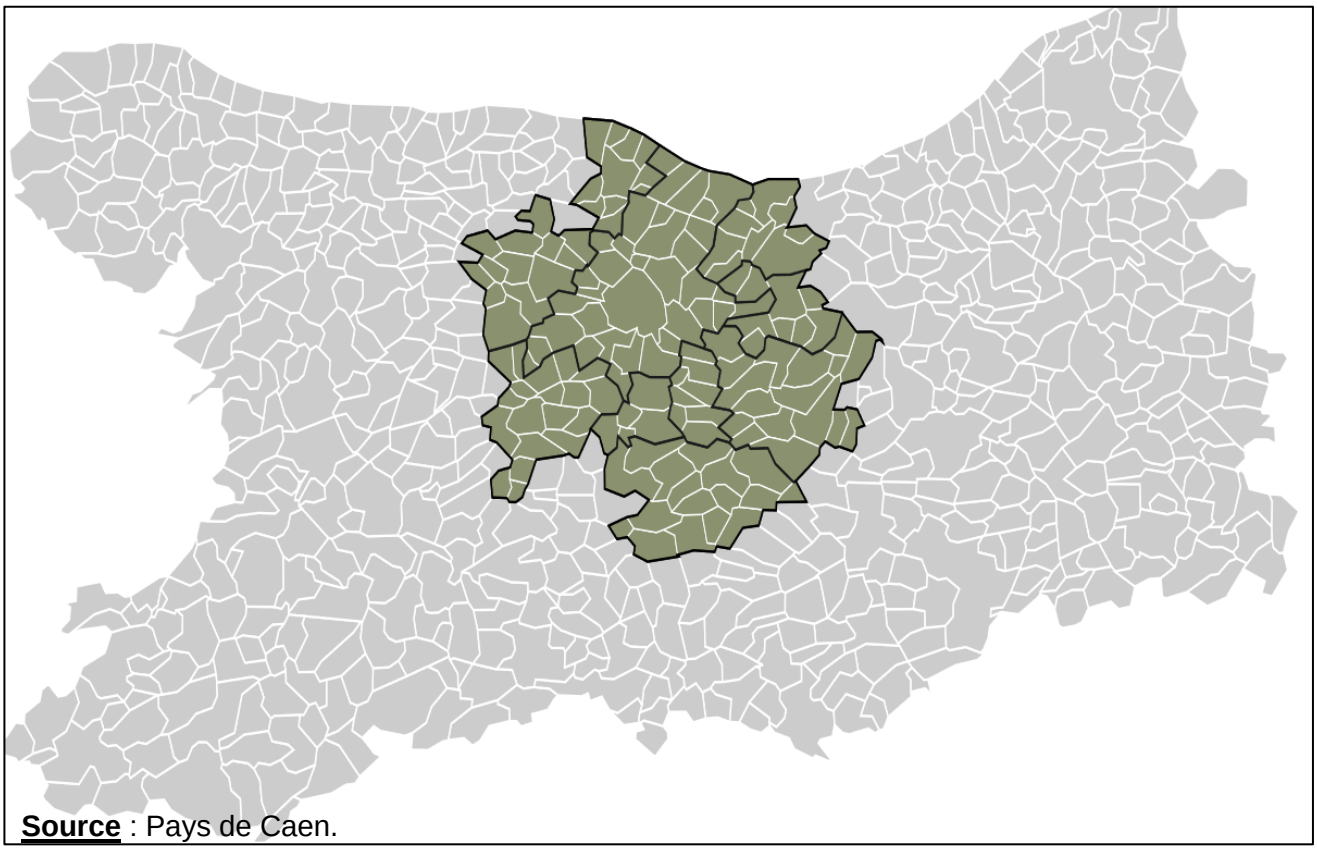
- Volet 1 : les politiques d'aménagement et de structuration du territoire
- Volet 2 : les politiques d'accompagnement social et de services à la population
- Volet 3 : les politiques de protection et de mise en valeur du cadre de vie

Mais il convenait de mettre en place une structure porteuse. Le 25 octobre 2006, le Comité syndical a délibéré sur l'extension des compétences du Syndicat mixte au Pays en approuvant la modification des statuts du Syndicat mixte. Après consultation des collectivités membres, l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2006 a entériné le dispositif.

La création du Pays de Caen repose donc sur 4 fondements :

- Un territoire cohérent : Caen-Métropole
- Une structure porteuse : le Syndicat mixte Caen-Métropole
- Une instance de concertation : le Conseil de développement
- Un projet commun de développement du territoire : la Charte de développement durable.

Il s'étend sur 143 communes (voir carte ci après).



Source : Pays de Caen.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

L'article 13 de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dispose que « les directives territoriales d'aménagement approuvées avant la publication de la présente loi conservent les effets prévus par l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à cette même loi (…). »

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi, les DTA ont pour objet de :

- définir les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;

- fixer les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;

- préciser, si besoin, les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

Dans un contexte d'ouverture internationale de l'Estuaire de la Baie de Seine, de préservation et de valorisation des milieux naturels et ruraux, du littoral et des paysages et d'accompagnement de l'organisation de l'ensemble métropolitain Caen, Rouen, Le Havre, la DTA permet de construire une vision prospective et largement partagée des enjeux de ce territoire à une échelle pertinente et arrête des grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace.

Après avoir reçu l'approbation du Conseil National de l'Aménagement du Territoire, la DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006.

Façade maritime du bassin parisien, le territoire de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine regroupe 942 communes relevant de trois départements (Calvados, Eure,

Seine-Maritime) et de deux régions (Haute et Basse-Normandie). Ce périmètre s'étend sur 700 000 hectares et accueille environ 1 550 000 habitants.

Lancée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, l'élaboration du projet de DTA de l'estuaire de la Seine a été conduite, conformément à la loi en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

La mise en place de cette DTA oblige les documents d'urbanismes locaux à être compatibles avec ses orientations générales (SCoT, P.L.U, cartes communales).

La DTA fixe les trois objectifs suivants :

1. Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires.

   - Poursuivre la politique d'équipement des ports en harmonie avec les mesures de protection, de gestion et de mise en valeur des espaces naturels et des ressources halieutiques.

   - Développer la synergie entre le port par le biais d'actions communes

   - Améliorer la desserte portuaire

   - Intensifier les activités logistiques sur les deux rives de la Seine

2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques

   - Préserver les infrastructures naturelles et les ressources halieutiques de l'estuaire de la Seine

   - Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie

   - Prévenir les risques naturels et technologiques par une réduction du risque à la source, la mise en œuvre de dispositifs de sécurité et la maitrise de l'urbanisation.

   - Mieux exploiter le potentiel énergétique éolien, dans le respect des paysages.

3. Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire

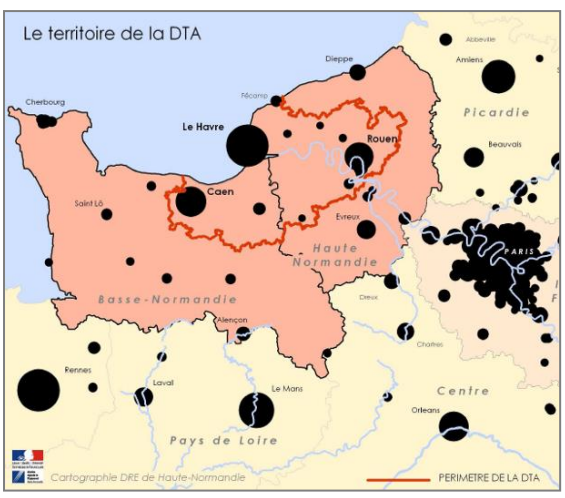
   - Renforcer les fonctions métropolitaines dans les trois grandes agglomérations (le Havre, Rouen, Caen).

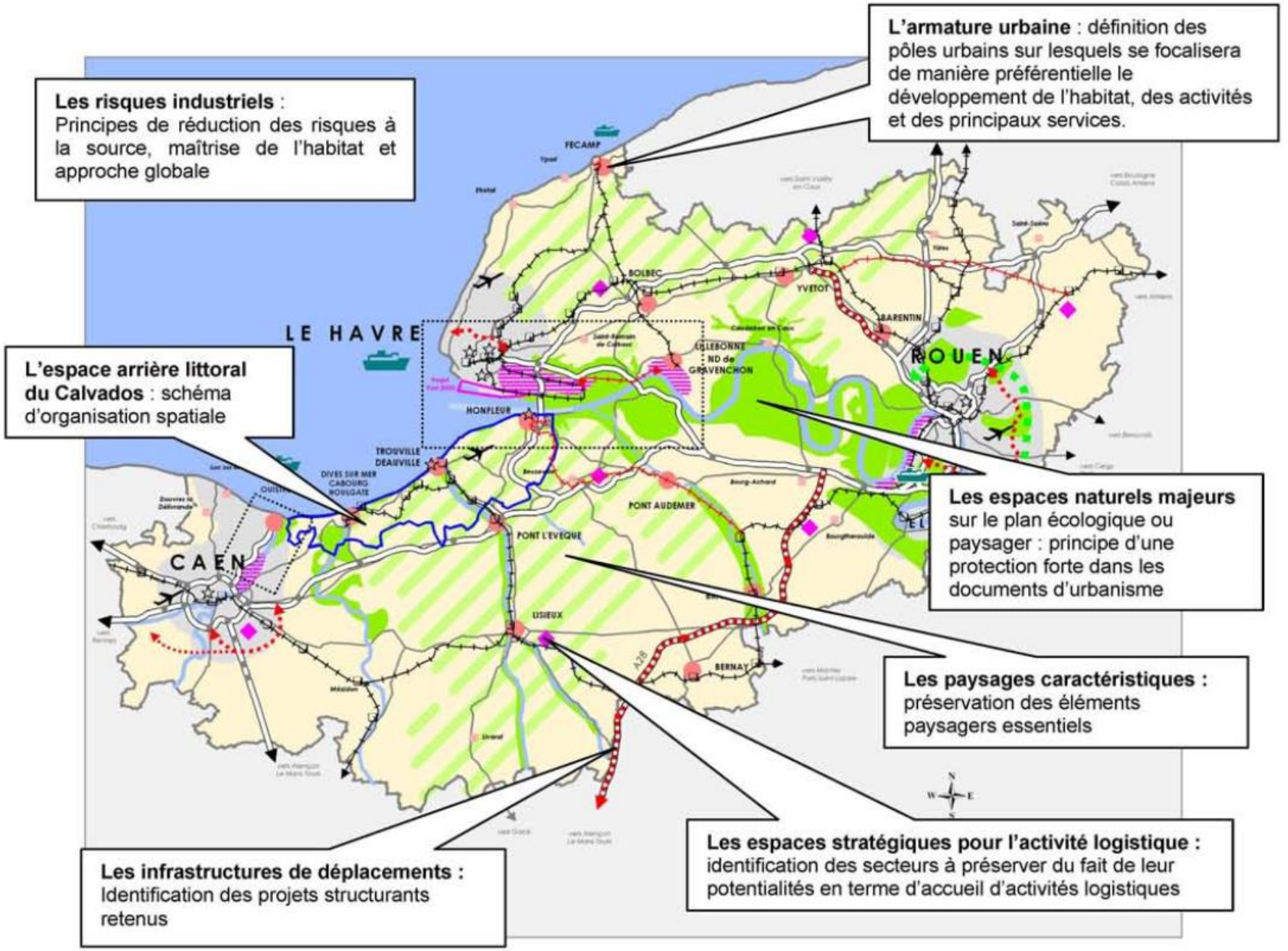
   - Conforter l'armature des agglomérations moyennes.

   - Organiser le développement dans les secteurs littoraux et proches du littoral.

   - Ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain dans les trois grandes aires urbaines.

   - Améliorer les échanges et les déplacements des personnes à triple échelle (entre le territoire de la DTA et les territoires environnants, à l'intérieur même de la DTA et au sein même des aires urbaines).




Les risques industriels :
Principes de réduction des risques à la source, maîtrise de l'habitat et approche globale
L'armature urbaine : définition des pôles urbains sur lesquels se focalisera de manière préférentielle le développement de l'habitat, des activités et des principaux services.
L'espace arrière littoral du Calvados : schéma d'organisation spatiale
Les espaces naturels majeurs sur le plan écologique ou paysager : principe d'une protection forte dans les documents d'urbanisme
Les paysages caractéristiques : préservation des éléments paysagers essentiels
Les espaces stratégiques pour l'activité logistique : identification des secteurs à préserver du fait de leur potentialités en terme d'accueil d'activités logistiques
Les infrastructures de déplacements : Identification des projets structurants retenus
LE HAVRE
ROUEN
CAEN
FECAMP
BOLBEC
YVETOT
BARENTIN
LILLEBONNE
HONFLEUR
TROUVILLE DEAUVILLE
PONT AUDEMER
PONT L'EVEQUE
LISIEUX
BERNAY

Source : DTA.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 07/08/2015), le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Celui-ci fixe des objectifs et des règles générales dans l'ensemble des domaines suivants : équilibre et égalité des territoires, implantation de différentes infrastructures d'intérêt régional, gestion économe de l'espace, désenclavement des territoires ruraux, infrastructures de transport et intermodalité, habitat, maitrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

La règle 21 sur la thématique de la consommation foncière devra être particulièrement étudiée dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le SRADDET permettra de :

- Construire le projet de territoire normand, grâce à une réflexion partagée à l'échelle de la Normandie réunifiée ;

- Simplifier et rationaliser l'action publique, par l'intégration au sein d'un document unique de plusieurs schémas sectoriels existants : Schéma régional des infrastructures de transport (SRIT), Schéma régional de l'intermodalité (SRI), Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) ;

- Renforcer le lien entre planifications régionales et locales, puisque ce schéma d'aménagement sera opposable aux documents d'urbanisme et à certains documents sectoriels locaux.

Le Préfet de Région, les Conseils départementaux, la Métropole Rouen Normandie, les établissements publics gestionnaires des Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), les Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétents en matière de Plan local d'urbanisme (P.L.U), les autorités ayant élaboré un Plan de Déplacements urbains (PDU), la commission consultative d'élaboration et de suivi du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Normandie et le Comité régional Biodiversité sont obligatoirement associés à l'élaboration du SRADDET.

Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Bassins Seine Cours d'eau Côtiers Normands

La commune de Cambes-en-plaine est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (cf. carte ci-après).



Le SDAGE est un outil de planification fixant pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans les bassins de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

C'est le SDAGE 2010-2015 qui est opposable à ce jour, suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 par un jugement du TA du 26.12.2018. Il fait l'objet d'un projet de révision pour la période 2022-2027.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de 8 défis et 2 leviers :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines. Pour la santé et la sécurité des citoyens, la vie dans les rivières et en mer, le SDAGE vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer l'état des écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, à promouvoir une utilisation durable de l'eau, fondamentale pour les populations, les autres espèces vivantes et les activités économiques.

Le SDAGE est un document supra communal avec lequel le futur P.L.U de la commune de Cambes-en-plaine devra être compatible. Il est donc important de veiller à ce que les choix d'aménagement et leur traduction réglementaire ne rentrent pas en contradiction avec les orientations du SDAGE, rappelées ci-dessus.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (sage) « Orne aval –Seulles »

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau en compatibilité avec le SDAGE (cf. ci-dessus).

Le SAGE « Orne Aval –Seulles » décline 9 enjeux et 5 objectifs généraux :

9 Enjeux :

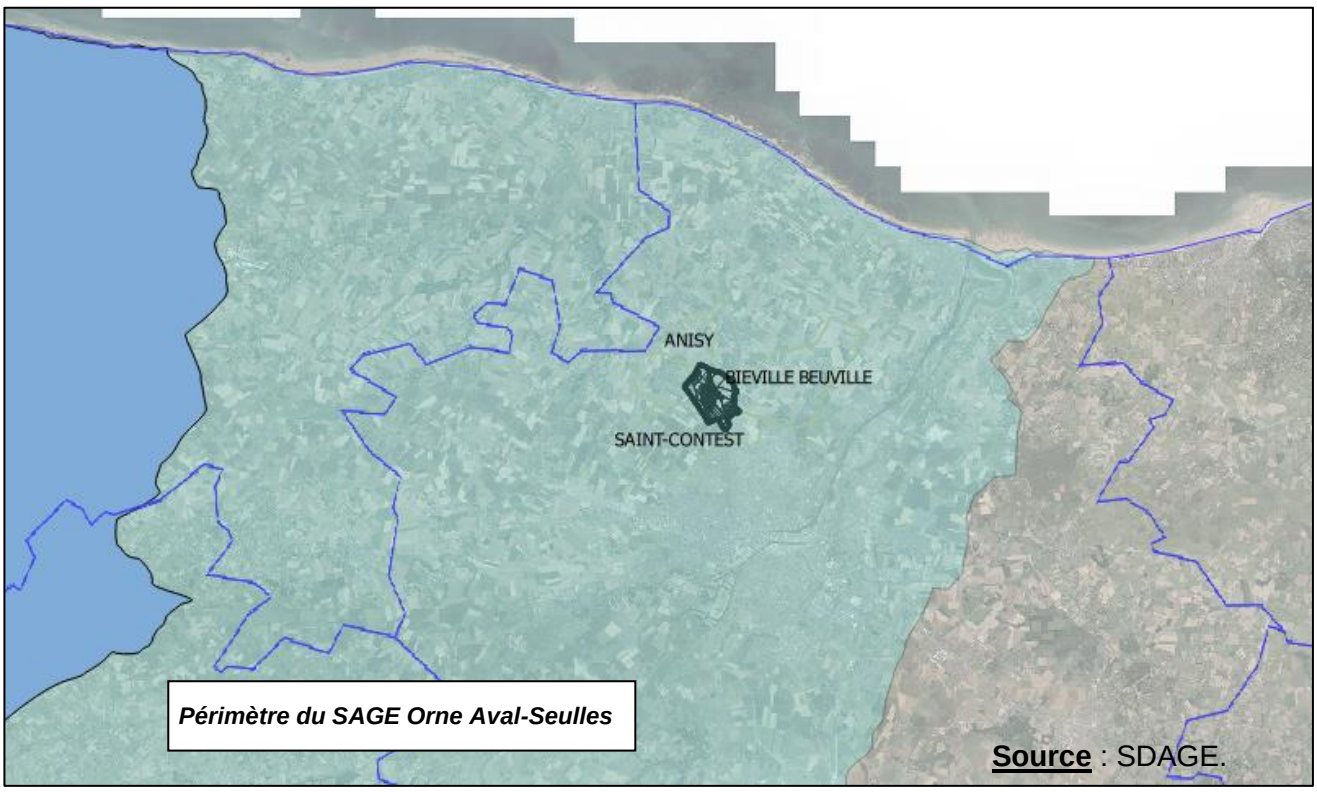
- Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Préserver les usages des eaux côtières et estuariennes
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et préserver le patrimoine des milieux aquatiques
- Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage
- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale du bassin
- Développer la gestion intégrée des espaces littoraux
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques
- Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs

5 objectifs :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière estuarienne et marine
- Limiter et prévenir le risque d'inondations

Là encore, le SAGE est un document de portée supérieure avec lequel le P.L.U devra être compatible. Un regard devra donc être porté sur la cohérence des orientations et traductions réglementaires du P.L.U avec les enjeux et objectifs du SAGE.

La commune de Cambes-en-plaine est entièrement couverte par le SAGE Orne Aval-Seulles.



Source : SDAGE.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

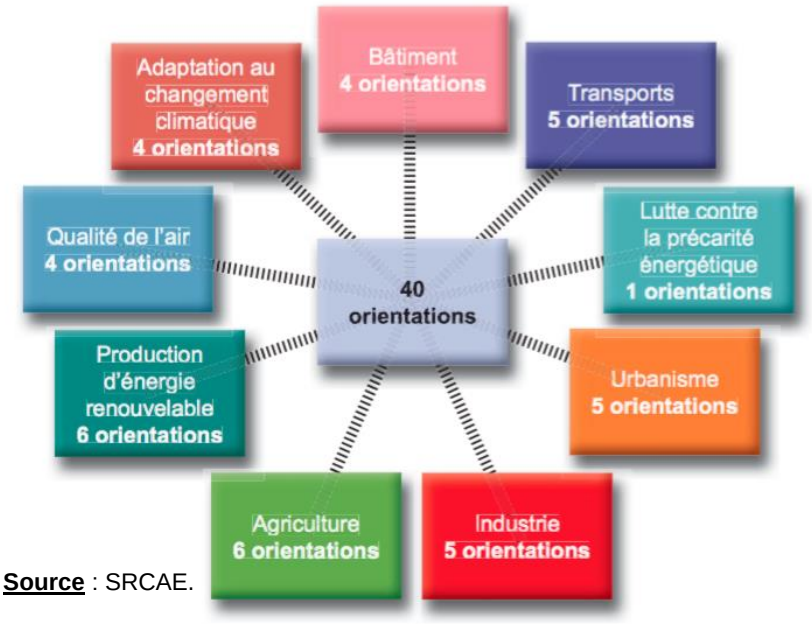
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), créé par la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien…).

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'Etat, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture...), associations de protection de l'environnement…

Après consultation du public, le projet de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Basse-Normandie a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.

Le SRCAE de Basse-Normandie se décline en 40 orientations sur 9 thématiques (cf. schéma ci-contre), dont 5 orientations en matière de d'urbanisme :



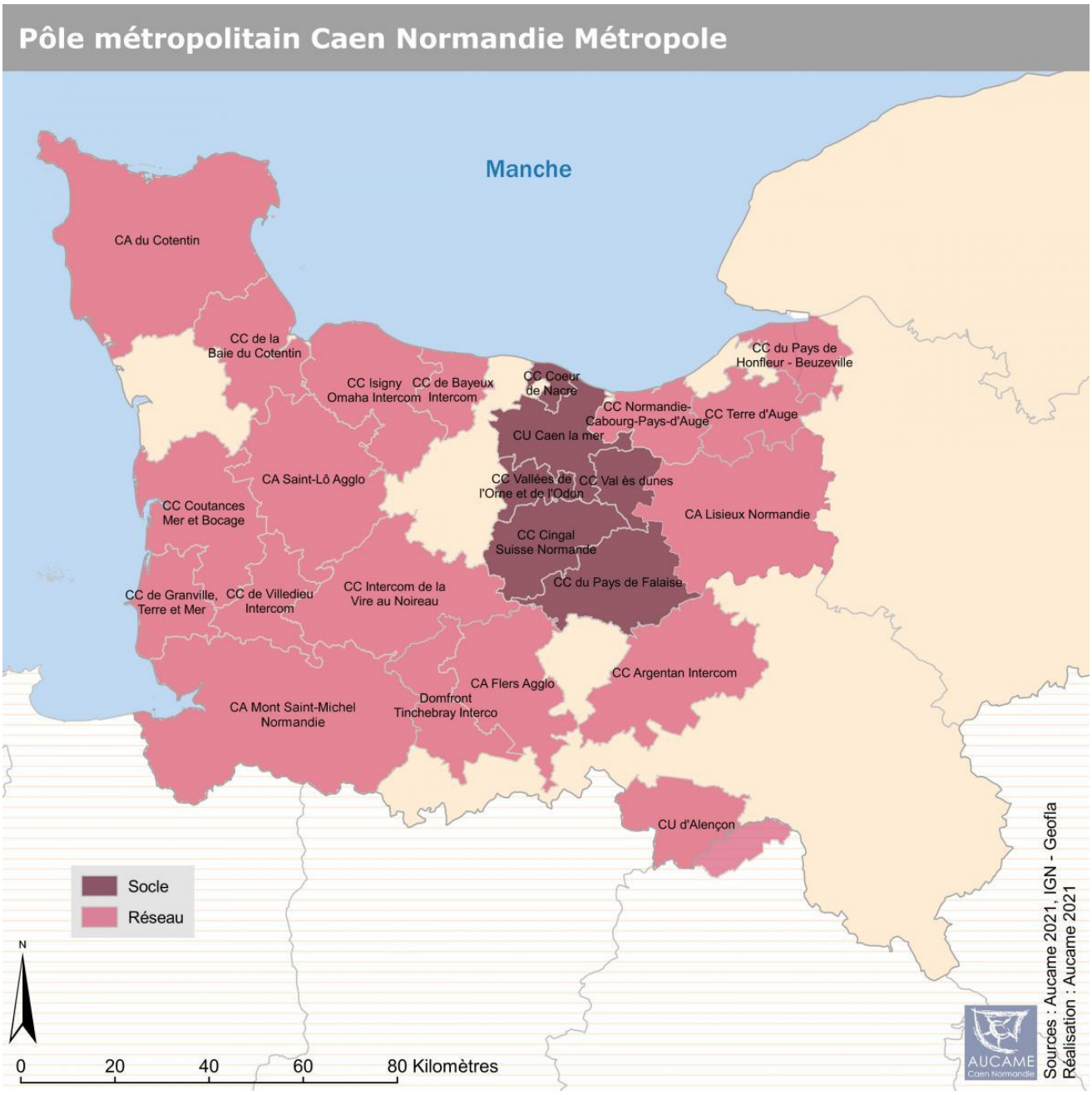
Source : SRCAE.

1. Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace
2. Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie
3. Diffuser auprès des acteurs Bas-Normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme

Le Schéma De Cohérence Territoriale de Caen Normandie Métropole

Le SCoT de Caen Métropole a été approuvé par la délibération du 18 octobre 2019.

Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole regroupe au 12 juillet 2021 (date du dernier arrêté préfectoral d'extension du périmètre), 24 intercommunalités (EPCI) et 3 Conseils Départementaux.



Texte de présentation des compétences et actions du SCoT Caen Métropole (extrait des statuts validés le 12/11/15) :

2-1. Actions métropolitaines dites du réseau

Le Pôle métropolitain est un élément fondamental d'un développement équilibré et solidaire de la Normandie. Il permet :

- de traiter à des échelles pertinentes des sujets d'intérêt métropolitain en partageant une vision et en définissant une stratégie commune ;

- de coordonner entre ses membres des actions métropolitaines dans le but d'améliorer la compétitivité du territoire ;

- de porter une solidarité de développement entre les territoires membres au bénéfice des habitants ;

- de partager des bonnes pratiques et de les décliner à l'échelle du Pôle métropolitain ;

- d'accroître l'attractivité et le rayonnement international du territoire.

En application de l'article L.5731-1 du Code général des Collectivités territoriales, ses membres reconnaissent d'intérêt métropolitain des actions dans les domaines suivants :

- Aménagement durable

- Économie, innovation, emplois

- Services aux populations

- Environnement et cadre de vie

- Coopérations interterritoriales et métropolitaines

Un programme triennal de travail définissant des actions à mener par domaines d'action, est élaboré par les membres du Pôle métropolitain. Il est soumis au Comité syndical. Chaque membre délibère les actions du pôle, retenues par le comité syndical, auxquels il souhaite prendre part, cet accord valant financement de l'action dans les conditions définies à l'article 9.

Le Pôle métropolitain exerce les fonctions de coordination et de pilotage nécessaires à la mise en œuvre des actions d'intérêt métropolitain.

2-2. Contractualisations et Actions spécifiques des EPCI socle

Le Pôle métropolitain peut assurer des fonctions de représentation, de négociation et de contractualisation auprès des pouvoirs publics, à la demande de ceux-ci ou à la demande des EPCI socle pour tout ou parties de ce territoire. En particulier, les contractualisations territoriales existantes (Contrats d'actions territoriales, Leader par exemple) pourront être reprises par le Pôle métropolitain si les co-contractants le demandent.

D'un point de vue des contributions financières des EPCI membres bénéficiaires, la gestion de ces contractualisations sera traitée comme des actions (cf article 9).

Il assure également des actions structurantes au service des EPCI socle (aide à la réponse aux appels à manifestation d'intérêt...).

2-3. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT.)

Par ailleurs, en application des articles L 5214-16, L 5216-5 et L 5211-17 du CGCT et de l'article L.122-4 du Code de l'urbanisme et dès lors qu'ils constituent un périmètre continu et sans enclave, ses membres peuvent transférer la compétence d'élaboration, d'approbation, de suivi, de modification et de révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) au Pôle métropolitain.

Il donne des avis sur :

- les documents d'urbanisme des communes incluses dans son périmètres (P.O.S/P.L.U, Cartes Communales, ZAC,...), sur les documents de politiques sectorielles (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains,...), sur les grands dossiers d'agglomération (Dossier de Voirie d'Agglomération,...) et d'aménagement du territoire (Directive Territoriale d'Aménagement,...) ;

- sur les dossiers d'urbanisme commercial en tant que membre de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

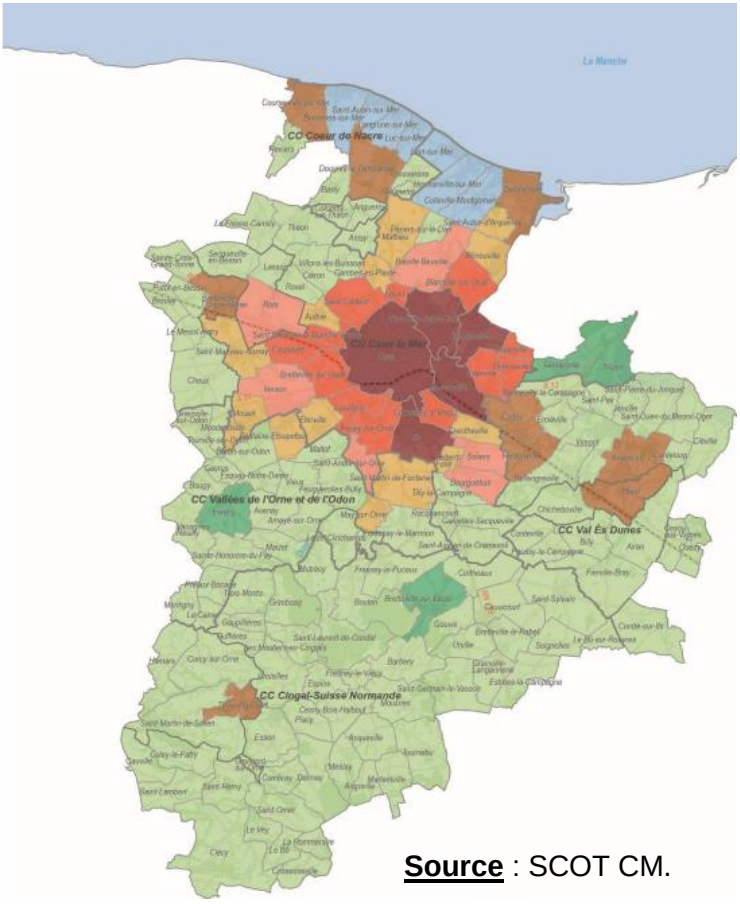
- sur les grands dossiers d'aménagement et d'urbanisme intéressant son territoire (PPR, PDU, SRADT etc.).

Depuis le 1er janvier 2007, le Syndicat a pris les compétences "Pays" et "Charte d'Urbanisme Commercial".

Le SCoT de Caen Normandie Métropole qualifie Cambes-en-plaine de couronne périurbaine proche de Caen.

La couronne périurbaine proche de Caen-Métropole comprend 15 communes, dont le niveau de population et d'équipement, ainsi que la proximité avec l'agglomération permettent d'envisager un développement plus soutenu que celui des communes périurbaines ou rurales. Ce développement sera de type résidentiel et devra répondre aux objectifs de densité et de mixité :

- **Une densité de 20 logements à l'hectare minimum (applicable aux projets portant sur des terrains de plus de 5000 m²)**
- **Prévoir des mesures pour adapter l'offre en logement locatif social et/ou logement aidé à la demande notamment en termes de niveau de loyer et de typologie.**
- **Inciter à la production de logements à prix maitrisés.**
- **Veiller au respect des obligations découlant du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en prenant en compte les besoins d'accueil liés à leurs nouveaux modes de vie.**



Source : SCOT CM.

Constituée de villages anciens ayant connu une phase intense de périurbanisation (majoritairement pavillonnaire) au cours des trente dernières années, cette couronne doit engager une mutation vers une organisation plus urbaine de son espace : plus forte densité, plus grande compacité et mixités sociale et fonctionnelle devront désormais s'y développer.

Leurs tissus urbains, généralement récents et souvent de type pavillonnaire, présentent une grande rigidité. Il apparaît que l'intensification et le renouvellement urbain seront plus difficiles dans les communes de cette couronne même si, cependant, ils devront être privilégiés autant que possible.

Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou équipements polarisants. Généralement situées à l'interface entre espaces agricoles et zone agglomérée, les communes de la couronne périurbaine proche devront assurer une gestion économe et raisonnée de leurs extensions.

Elles devront gérer, avec discernement et en partenariat avec la profession agricole, les espaces de contact entre zones urbanisées et terres agricoles exploitées ; l'objectif étant de ne pas mettre en péril l'activité agricole tout en favorisant une cohabitation harmonieuse entre agriculture et fonctions urbaines.

En situation de cohabitation problématique, en particulier en raison de terres difficilement exploitables pour l'agriculture conventionnelle, en raison aussi d'un trop fort morcellement et d'une configuration inadaptée des parcelles, le SCoT préconise alors le développement d'une agriculture tournée vers les circuits courts et la satisfaction d'une demande locale, par exemple en produits maraîchers. Une telle évolution des pratiques agricoles sera valorisée par un partenariat étroit avec les agriculteurs.

Orientations générales du document

Le DOO du SCoT Caen-Métropole s'inscrit dans la poursuite du SCoT Caen-Métropole approuvé en 2011. Il est organisé de la manière suivante :

1° Organisation du territoire et grands équilibres spatiaux qui présente les principes de polarisation du développement, de la place du SCoT dans son contexte territorial large, du caractère fédérateur de la Trame verte et bleue, de poursuite de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'atténuation des causes et d'adaptation au changement climatique et pose les principes d'un « territoire intelligent » ;

2° Les conditions d'un développement équilibré et maîtrisé des fonctions urbaines qui exposent l'articulation sur le territoire des espaces dédiés au développement économique, à l'agriculture, à l'équipement artisanal et commercial, à l'habitat et aux équipements et services ;

3° L'organisation de la gestion des flux qui présente l'importance de l'articulation entre urbanisme et transports et le fonctionnement attendu des mobilités en assurant la promotion des modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour les personnes comme pour les marchandises ;

4° Les principes d'un aménagement durable pour produire un cadre de vie qualitatif et sain qui traite des questions de préservation des paysages naturels et urbains, et de qualité de l'architecture et de l'urbanisme ;

5° Les grand projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT, conformément aux dispositions des articles L141-13 et L143-20 du code de l'urbanisme,

6° Les espaces et sites à protéger au titre de la protection et de la sécurisation de de la ressource en eau, de la préservation des sols, de la protection de la biodiversité.

7° La prévention et la gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances : risque inondation, risque sismique et mouvement de terrain, risques technologiques et lutte contre les nuisances sonores.

Orientations spécifiques au territoire de Cambes-en-plaine et/ou de la couronne périurbaine proche

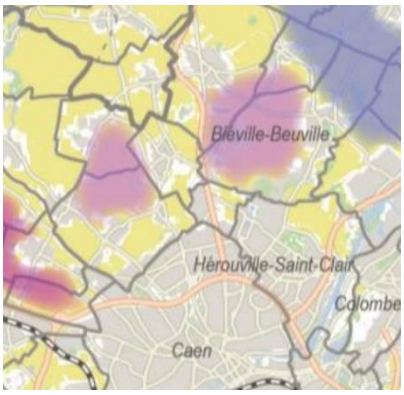


La Trame Verte et Bleue

Dans le cadre de la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), en particulier de la trame méthodologique proposée dans son vade-mecum pour cadrer la définition des éléments constitutifs des trames vertes et bleues locales à l'échelle charnière des SCoT, le SCoT de Caen-Métropole s'est attaché à affiner les connaissances du territoire concernant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à enjeu.

A Cambes-en-plaine, les espaces agricoles qui assurent une transition entre les zones proprement naturelles et les terres labourables font partie de la Trame verte et bleue et doivent donc être gérés avec discernement. Il convient en effet de prendre en compte le potentiel écologique des terres mises en valeur par l'agriculture qui peut, en particulier dans le cas des prairies, être gage de durabilité pour l'ensemble du territoire.

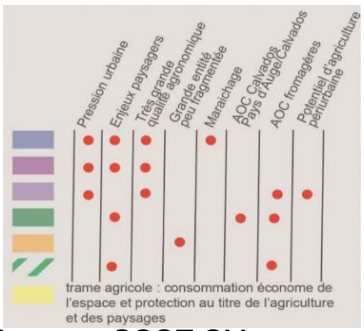
Source : SCOT CM.



Les secteurs d'enjeux agricoles.

Compte-tenu de son emprise spatiale, l'agriculture occupe une place particulière au sein du territoire du SCoT Caen-Métropole, à l'articulation de l'économie, de l'environnement, du foncier et du cadre de vie. Cette position lui confère un rôle capital dans l'organisation et la gestion globale du territoire portées par le SCoT.

Il s'agit pour limiter la pression périurbaine, d'imposer aux documents locaux de planification tant des règles de consommation d'espace qu'une réelle prise en compte de l'activité agricole.



C'est pourquoi le SCoT prend des dispositions permettant de maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol susceptibles de modifier durablement le potentiel agronomique et biologique, en instaurant le principe de création de Zones Agricoles Protégées (ZAP). Selon la législation en vigueur, il appartiendra au Préfet du Calvados de les délimiter, en accord avec les communes concernées et la profession agricole, et après enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L112-2 du Code rural.

Source : SCOT CM.





Les paysages du SCoT

La diversité des paysages urbains et naturels de Caen-Métropole fournit un cadre de vie de haute qualité aux habitants. Elle constitue un atout indéniable qui participe à l'attractivité du territoire du SCoT.

Le paysage ouvert de la plaine de Caen allié au paysage escarpé du sud du territoire ont été identifiés comme porteur d'une identité forte à préserver. Les vues panoramiques depuis les points hauts du territoire, qu'il s'agisse de celles portant sur l'agglomération, vers la mer ou à partir des monts de la Suisse normande, sont des points d'ancrage du paysage. Elles méritent d'être préservées de l'urbanisation.

Source : SCOT CM.



Le niveau de bruit

Les différents types de nuisances sonores qui affectent le territoire du SCOT sont liées plus particulièrement aux infrastructures de déplacement : routières, ferroviaires et de transport aérien. La limitation, voire la réduction de ces nuisances, participent à la préservation du cadre de vie des habitants, objectif majeur du SCoT. Les dispositions du SCoT visant à favoriser un développement urbain moins étalé ainsi que celles visant le développement des transports en commun ou des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, doivent contribuer à freiner le recours systématique à l'automobile.

Elles participent donc à la volonté de stopper la croissance des nuisances sonores d'origine routière, les plus répandues sur le territoire.

Préservation des parcs périurbains existants ou à créer

Au-delà de la protection des espaces naturels qui participent des continuités écologiques, de la protection des périmètres rapprochés des captages d'eau potable et de la meilleure utilisation du potentiel agronomique du territoire (cf. points précédents), le SCOT est riche, à proximité immédiate des agglomérations, des ensembles naturels qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants. Ce sont à la fois des espaces de santé, de loisirs et de lien social. Certains d'entre eux, qui recouvrent parfois tout ou partie d'un Espace Naturel Sensible (ENS) du Département du Calvados, ont été classés dans les années 2000 en « parc périurbain » par la Communauté urbaine Caen la mer, dans le cadre d'une une politique visant à :

- Préserver les paysages de l'agglomération,
- ménager des coupures urbaines,
- protéger les espaces agricoles,
- créer des espaces de respiration aux portes de l'agglomération.

Compte tenu de l'importance fonctionnelle de ces parcs périurbains, espaces voués à l'accès des habitants à la nature, le SCoT entend les protéger à long terme.

Les quatre parcs périurbains existants sont les suivants :

- Parc périurbain de la vallée du Dan ;
- Parc périurbain des vallées de l'Orne et de l'Odon ;
- Parc périurbain de l'Abbaye d'Ardenne ;
- Parc périurbain de Cambes-en-plaine.

Concernant la hiérarchisation selon le principe de polarisation des zones d'activités économiques.

Les communes de l'espace rural ou périurbain et de la couronne périurbaine proche ont une fonction plutôt résidentielle. Elles n'ont donc pas vocation à accueillir de zones d'activités économiques. Des entreprises, notamment artisanales et tertiaires, peuvent toutefois parfaitement être accueillies dans les tissus urbains existants.

Le plan de déplacements urbains de Caen la mer

La Communauté urbaine Caen la mer est couverte par un Plan de Déplacements Urbains approuvé lors du comité syndical de Viacités (devenu aujourd'hui direction des transports de Caen la mer) le 19 novembre 2013.

Le PDU de Caen la mer poursuit 11 objectifs généraux :

- Equilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l'environnement.

- Renforcement de la cohésion sociale et urbaine.

- Amélioration de la sécurité des déplacements.

- Diminution du trafic automobile.

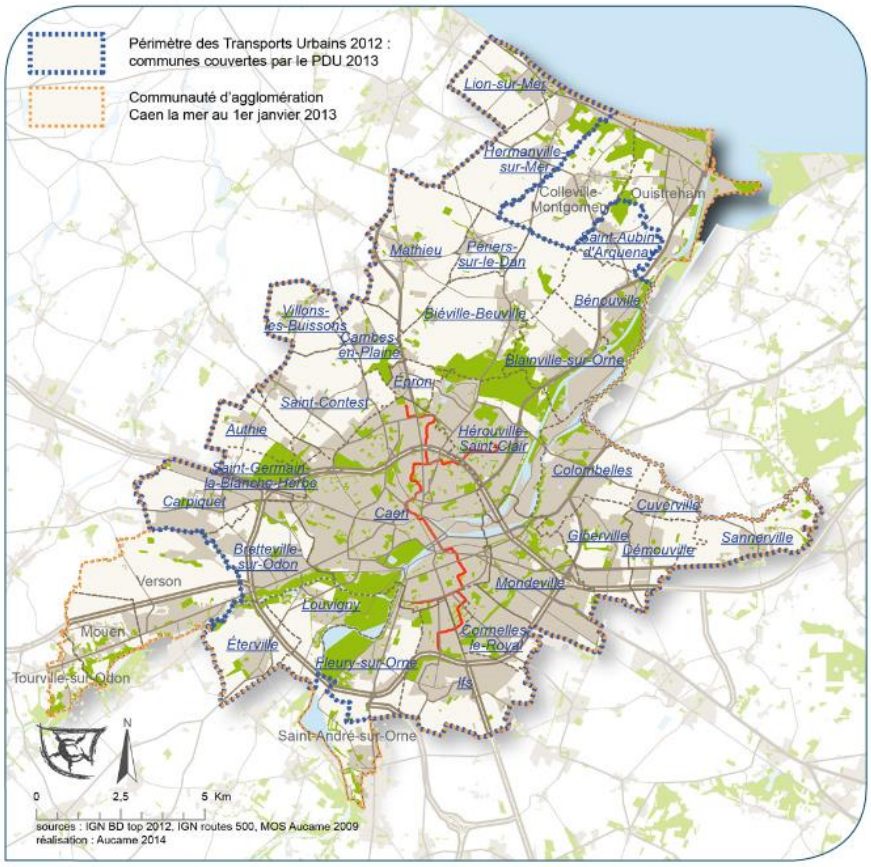
- Développement des moyens de transports alternatifs.

- Amélioration de l'usage du réseau principal de voirie.

- Organisation globale du stationnement.

- Conditions d'approvisionnement des commerçants et artisans.

- Amélioration des transports des personnels des entreprises et des collectivités publiques.



- Organisation d'une tarification et billettique intégrée tous déplacements.

- Développement d'infrastructures pour les véhicules électriques ou hybrides.

Le PDU est ensuite décliné par commune, selon les enjeux liés au contexte local :

Caen la mer	***Cambes-en-plaine***
6 axes	6 axes
16 actions	9 actions
51 mesures	18 mesures

Cambes-en-Plaine

Axe n°1 : Un développement urbain orienté vers une mobilité plus éco-responsable			
"Faire la ville" autour des transports collectifs	1.1.2	Étudier les modalités d'urbanisation permettant de réaliser les extensions de la ligne 1 de TCSP	Partenaire
Favoriser les déplacements courts en modes actifs	1.2.1	Préciser, dans les documents d'urbanisme, le maillage des cheminements piétons	Maître d'ouvrage
Axe n°2 : Un système de transports collectifs performant et intermodal			
Améliorer le réseau de bus	2.2.1	Renforcer le réseau haute fréquence et mieux identifier les 3 fonctions du réseau	Partenaire
Axe n°3 : Le stationnement, levier d'une politique de transport cohérente			
Encadrer le stationnement privé	3.1.1	Respecter, dans les documents locaux d'urbanisme, les limites aux normes de stationnement privé des constructions neuves selon la destination des bâtiments	Maître d'ouvrage
Répondre à des besoins de stationnement spécifiques	3.3.2	Réserver des espaces de stationnement sur voirie pour les deux roues (motorisés et non motorisés)	Maître d'ouvrage
	3.3.5	Définir, dans le cadre des PAVE communaux, et réaliser des emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite	Maître d'ouvrage
Axe n°4 : Un usage intelligent de la voiture			
Favoriser un usage raisonné de la voiture	4.3.1	Définir un schéma directeur d'implantation des P+R et aires de covoiturage, et entamer sa mise en œuvre dans le cadre de la réalisation des projets de lignes 1 et 2 de TCSP	Partenaire
	4.3.3	Étudier la faisabilité d'une voie mixte bus/véhicules à fort taux d'occupation entre la Bijude et le boulevard périphérique	Partenaire
Axe n°5 : Une voirie pour tous			
Favoriser les modes actifs	5.2.1	Systématiser les mesures d'apaisement et de partage de la voirie sur le réseau secondaire	Maître d'ouvrage
	5.2.3	Aménager les abords des établissements scolaires pour garantir la sécurité des élèves et favoriser l'usage de la marche et du vélo	Maître d'ouvrage
	5.2.4	Améliorer l'accès des modes actifs aux arrêts de transports collectifs	Maître d'ouvrage
Axe n°6 : Le vélo, un mode de déplacement à part entière			
Devenir une agglomération plus accueillante pour le vélo	6.1.1	Réaliser le réseau cyclable communautaire structurant défini dans le schéma directeur cyclable de Caen la mer	Maître d'ouvrage
	6.1.2	Assurer prioritairement la continuité et la sécurisation des itinéraires cyclables dans les communes	Maître d'ouvrage
	6.1.3	Veiller à l'homogénéité de traitement des aménagements et des jalonnements cyclables à l'échelle de l'agglomération	Partenaire
	6.1.4	Favoriser le vélo par rapport aux modes motorisés grâce à des aménagements spécifiques	Maître d'ouvrage
Soutenir la pratique du vélo	6.2.1	Respecter, dans les documents d'urbanisme, les normes minimales de stationnement prévues par le code de la construction et de l'habitation	Maître d'ouvrage
	6.2.3	Développer les espaces de stationnement sécurisés pour les vélos dans les établissements scolaire dès le primaire	Maître d'ouvrage
	6.2.4	Améliorer la complémentarité entre vélo et transports collectifs	Partenaire

Source : PDU de Caen la mer

CHIFFRES-CLÉS DE L'HABITAT À CAEN LA MER :

- **264 400** habitants
- **139 034** logements
- **124 587** résidences principales
- **6,7 %** de logements vacants

Source : Insee, RP 2015

- **75 000** logements privés construits avant 1984

Fichiers fonciers, DGFiP

- **31 000** logements locatifs sociaux ordinaires

Source : RPLS 2016

- **1 828** logements contruits en moyennne par an entre 2010 et 2016

Sources : Enquête Caen la mer et SITADEL

- **1 985 €/m²** en moyenne pour un appartement ancien entre 2006 et 2016
- **219 000 €** en moyenne pour une maison ancienne entre 2006 et 2016

Source : DVF

- **180 000 € :** capacité d'acquisition d'un couple avec enfant(s) de la classe moyenne

Source : estimation Aucame d'après FILOSOFI 2015 et Crédit Agricole 2018

Le Programme Local de l'Habitat de Caen la mer 2019-2024

Le conseil communautaire de Caen la mer a adopté, en janvier 2020, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour atteindre l'objectif démographique de 275 000 habitants à horizon 2026, compte tenu de la baisse du nombre d'habitants par ménage, le PLH inscrit une programmation de 12 400 logements durant les 6 ans de mise en œuvre.

L'enjeu du PLH est de permettre la réalisation de cet objectif de construction, de manière équilibrée et responsable sur le territoire.

Ainsi, la politique communautaire de l'habitat vise à :

- Éviter une suroffre au risque de voir une concurrence s'opérer entre les logements neufs et les logements anciens,
- Minimiser l'impact environnemental du logement, en réduisant la consommation d'espaces agricoles lié au développement de l'habitat et en améliorant l'efficacité énergétique des logements,
- Respecter ou rétablir les grands équilibres spatiaux et sociaux du territoire,
- Produire des logements qui répondent aux aspirations, aux besoins et aux capacités financières des habitants.

	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000 m² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Centre urbain métropolitain	**52 logements à l'hectare**
Couronne urbaine	**35 logements à l'hectare**
Pôle de proximité d'agglomération	**30 logements à l'hectare**
Pôle principal	**30 logements à l'hectare**
Pôle relais	**30 logements à l'hectare**
Couronne péri-urbaine proche	**20 logements à l'hectare**
Commune côtière	**20 logements à l'hectare**
Espace rural ou périurbain	**15 logements à l'hectare**
CAEN LA MER	**30 logements à l'hectare**

Le PLH s'appuie, pour sa mise en œuvre, sur une typologie des communes identique à celle du SCoT, dans un souci de cohérence des politiques publiques. **Cambes-en-plaine conserve donc son statut de commune périurbaine proche.**

Afin de suivre et respecter l'objectif fixé et décliné sur les deux périodes triennales, c'est une approche intercommunale et d'optimisation des équipements et infrastructures de chaque secteur qui a présidé à l'engagement des élus de s'inscrire dans une démarche de régulation annuelle au sein d'un même espace de l'armature urbaine, et ce afin de prendre en compte l'incertitude afférente aux dynamiques de marché et de rythme de construction à l'horizon du PLH.

Ainsi, les élus des communes appartenant à un même type d'espace se concerteront annuellement afin d'ajuster leur programmation et de la faire coïncider avec les objectifs de production fixés à 12 400 logements, tels qu'ils figurent dans le tableau ci-après à l'échelle des secteurs et de chaque commune, conformément à l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Armature urbaine	Communes	Zonage	Production neuve total (2019-2024)	
			Total	Nombre/an
couronne périurbaine proche	Authie	B2	50	8
	Bénouville	B2	144	24
	Cambes-en-Plaine	B2	108	18
	Éterville	B2	69	12
	Hubert-Folie	C	27	5
	Grentheville	C	53	9
	Mathieu	B2	101	17
	Mouen	B2	23	4
	Saint-Aubin-d'Arquenay	B2	78	13
	Saint-Manvieu-Norrey	C	66	11
	Tourville-sur-Odon	B2	47	8
	SOUS TOTAL		**766**	**128**

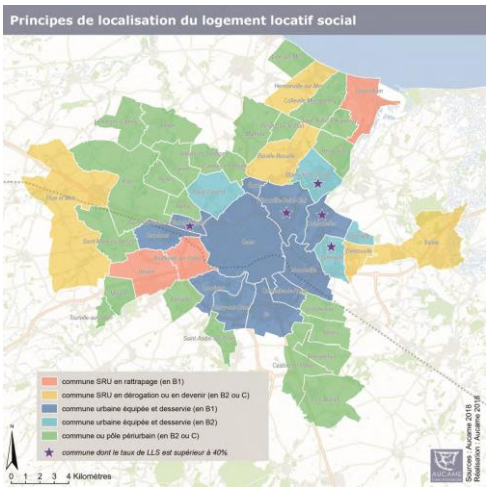
Pour Cambes-en-plaine, ce sont (avant concertations annuelles) 108 logements qui sont programmés à horizon 2024.

Source : PLH.

Objectifs et règles de mixité sociale dans la production neuve :

Cambes-en-plaine appartient à la catégorie B2 (commune ou pôle périurbain).

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha		Part de locatif aidé/accession abordable	Seuil minimum à respecter	
			Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (B1)		Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux de LLS inf. à 40 %	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux de LLS sup. à 40 %	Entre 25 et 50 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %



Objectifs en termes de production de logements (2019/2024) :

Armature urbaine	Commune	Zonage	Production neuve totale (2019/2024)	
			Au total	Lgts/an
Couronne périurbaine proche	Cambes-en-plaine	B2	108	18

2) La situation géographique

La commune de Cambes-en-plaine (1 738 hab. en 2018) est située dans le Grand Ouest de la France. C'est une commune de la Région Normandie, au nord du département du Calvados, en plein cœur de la région touristique de la Côte de Nacre.

Située au Nord de Caen (environ 5 Km à vol d'oiseau du centre-ville de Caen et environ 9 Km de la côte) elle fait partie intégrante de la périphérie caennaise de son bassin de vie et de son aire d'influence.

Elle possède un territoire communal de 3,25 km², pour une population de 1 738 habitants au dernier recensement 2018, soit une densité de près de 535 hab./Km², ce qui est au-dessus de la moyenne cantonale (472 hab./km²).



Source : Google maps.

Les communes voisines de Cambes-en-plaine sont :

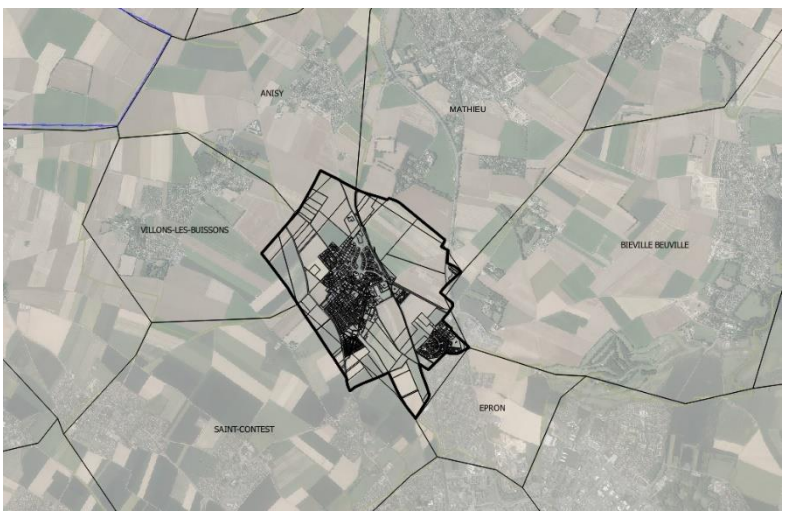
Au Sud : Epron et Saint Contest

A l'Ouest : Villons-les-Buissons

Au Nord : Anisy et Mathieu

A l'Est : Biéville-Beuville

Les communes voisines ont un impact sur les modes de vies communaux, les équipements publics dont elles disposent ainsi que les commerces participant à la qualité de la vie des habitants.

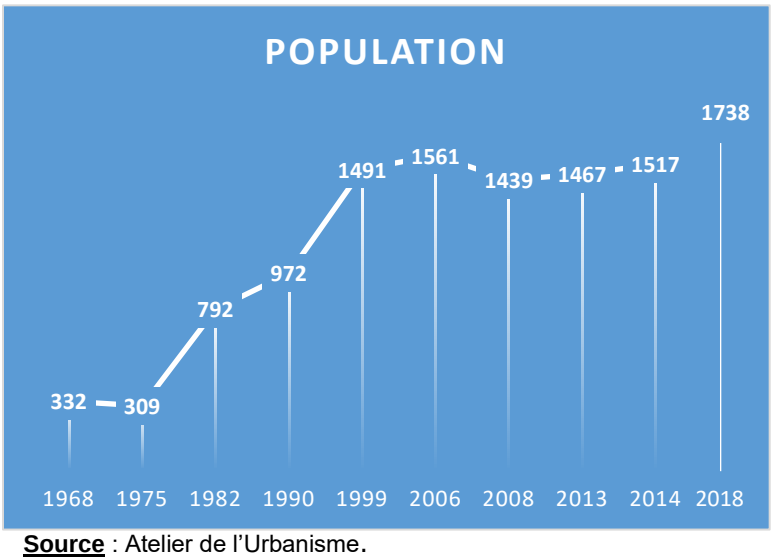


Source : Atelier de l'urbanisme.

B. Démographie

1) Les évolutions démographiques

Le niveau de population



Depuis 1968, la population de Cambes-en-plaine a connu une très forte augmentation : de 332 habitants (soit 102,2 hab / km²) à 1439 habitants en 2008. Cependant, cette augmentation de population ne se réalise pas de manière continue mais plutôt en dent de scie : avec des périodes de décroissance (1968/1975 et 1999/2010) et des phases de croissances (1975/1982, 1982/1990, 1990/1999 et enfin 2010/2014).

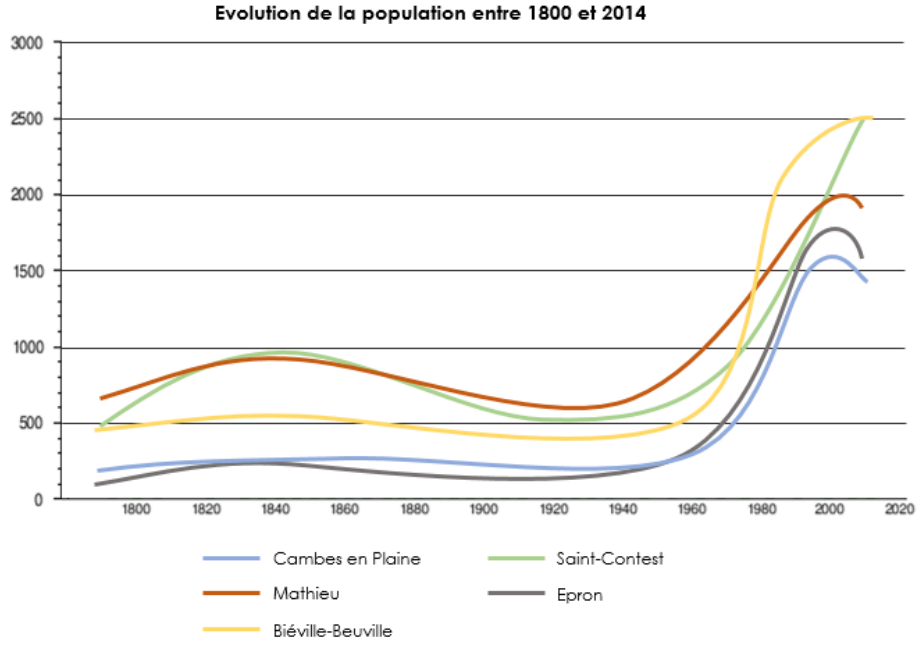
Cambes-en-plaine a connu, sur une séquence démographique, un accueil de population considérable puisqu'en 25 ans environ (tranche 1982 – 2006), la commune a multiplié par deux sa population.

Source : Atelier de l'Urbanisme.

On identifie bien, dans cette forte progression, la tendance qui a existé sur cette période de l'attrait des communes du « nord de Caen », jusqu'à quasi épuisement des terrains à bâtir pour Cambes-en-plaine et ses voisines.

A partir de 1999 cependant, on a observé un ralentissement de cette progression, puis à partir de 2006 une légère baisse de la population, **avant le spectaculaire rebond de 2018**. En effet, entre 1999 et 2010, la commune de Cambes-en-plaine compte 104 habitants de moins. **Ce phénomène trouve son explication à travers différents facteurs tels une tendance marquée au vieillissement de la population ainsi qu'un solde migratoire négatif (-1,3 % par an entre 1999 et 2010) et ce malgré un solde naturel positif mais faible (+0,6% par an). Et il est à noter que, sur la période 2001 – 2008, aucune opération immobilière « d'ensemble » n'a vu le jour sur la commune.**

Il est intéressant de constater que cette « narration démographique d'avant 2018 » touche, historiquement, et de manière quasi identique, toutes les communes voisines de Cambes-en-plaine, ce qui permet de valider ces scénarios pour les communes « du Nord de Caen ».

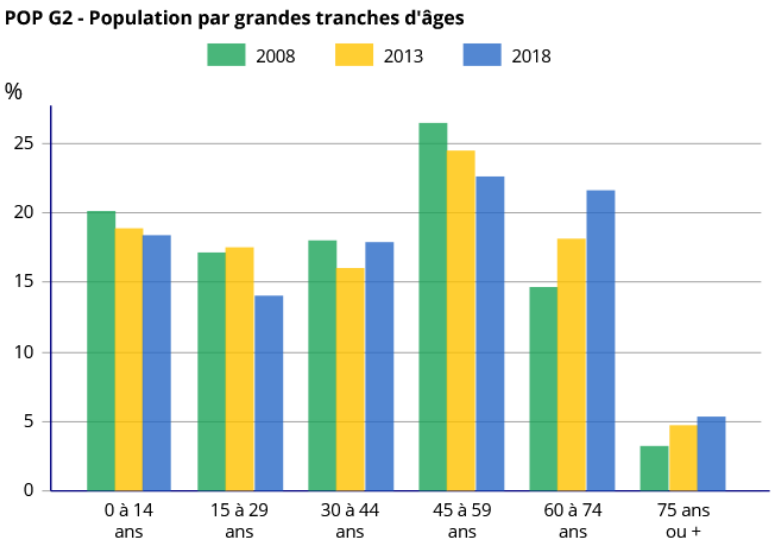


Source : Atelier de l'urbanisme.

La structure de la population

Le recensement national 2018 permet de totaliser 1738 habitants. Il faut ainsi noter un regain de population entre 2014 et 2018 avec un afflux de 221 personnes supplémentaires en seulement 4 ans.

Cet afflux de population correspond au début de l'installation des ménages dans les constructions neuves des lotissements des jardins de Cambes, de la Bijude, et du clos Saint Martin, notamment.



Source : L'Insee.

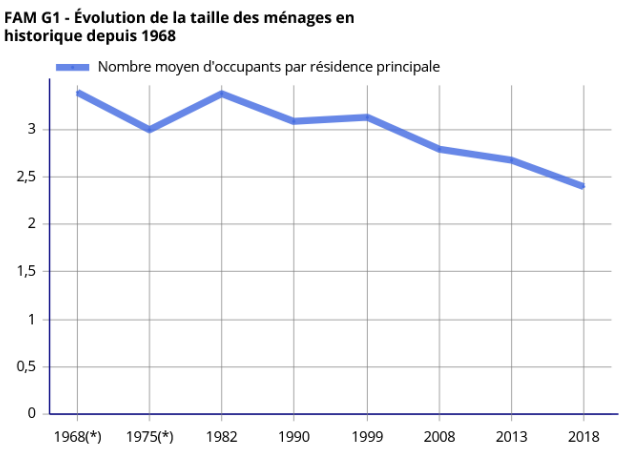
La commune de Cambes-en-plaine a, depuis 1999, connu une séquence démographique lors de laquelle elle a perdu légèrement de son attractivité pour les jeunes couples avec enfants. Ces baisses se sont par la suite stabilisées.

Cependant, la tranche 60/74 ans est aujourd'hui en constante évolution, jusqu'à représenter en 2018 plus de 20% de la population (chiffre supérieur à la moyenne départementale, qui est de 16,1%) : **la génération des arrivants « pionniers » des années 90 semble toujours en place sur la commune.** La progression linéaire de la tranche 75 ans ou + confirme a priori cette analyse.

On constate par ailleurs une inversion de la tendance sur la tranche 45-59 ans, depuis 2008, qui peut être expliqué par un « transfert » important de populations dans la tranche suivante 60-74 ans, d'une année sur l'autre.

On peut en conclure, de prime abord, que l'installation de nouveaux ménages (notamment au sein des dernières opérations) a permis de contenir et de modérer le phénomène, mais que le « vieillissement de la population » constaté sur Cambes-en-plaine se vérifie, à ce jour : les habitants de plus de 45 ans représentent aujourd'hui environ 49 % de la population, alors qu'ils représentaient environ 43% en 2009, et environ 30% en 1999.

La structure des ménages



Source : L'Insee.

Chiffre qui peut être témoin du phénomène de vieillissement de la population : le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer depuis 1999, pour atteindre aujourd'hui 2,4 occupants par résidence. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale (2,14), et paraît surestimé pour la commune. Il est également plus élevé que pour les communes voisines puisqu'en 2018, Anisy, Villons les Buissons et Saint Contest atteignent environ 2,5 occupants par résidence principale, Mathieu et Biéville Beuville 2,45 et Epron 2,0.

Le solde naturel de la population est, jusqu'en 1999, faible et peu fluctuant. Il perd cependant 0,5 points entre 1999 et 2013 (Les populations vieillissantes pèsent vraisemblablement sur ce chiffre) mais regagne 0,4 points entre 2013 et 2018.

Le solde migratoire est quant à lui très fluctuant (de -1.56% à 13.52%). Il est négatif sur les séquences où la commune a perdu des habitants (1968-1975, 1999-2009).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	14,3	2,6	4,9	-0,4	0,4	3,4
due au solde naturel en %	*0,5*	*0,8*	*0,8*	*0,9*	*0,7*	*0,3*	*0,8*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*-1,6*	*13,5*	*1,7*	*3,9*	*-1,1*	*0,1*	*2,6*

	2008	2013	2018
Ensemble	**1 002**	**974**	**1 075**
Actifs en %	**68,6**	**72,1**	**77,9**
Actifs ayant un emploi en %	64,2	67,1	73,3
Chômeurs en %	4,4	5,0	4,5
Inactifs en %	**31,4**	**27,9**	**22,1**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	16,4	13,3	11,3
Retraités ou préretraités en %	10,1	9,5	7,3
Autres inactifs en %	4,9	5,1	3,5

Enfin, Cambes-en-plaine compte une part importante d'actifs sur son territoire, en progression, puisqu'ils représentent 77,9% de la population.

La commune compte 73 emplois, avec une prédominance des secteurs du commerce et services, et de l'administration publique (53 emplois cumulés). Le secteur de la construction arrive ensuite (12 emplois), puis l'agriculture (7 emplois).

Source : L'Insee.

Le parc de logements

Par ailleurs, la commune constate globalement peu de « turn-over » de la population, au sein des logements, ce qui peut confirmer le vieillissement constaté de la population mais également témoigner de l'attractivité de la commune.

A titre d'exemple, sur le parc de 120 logements locatifs sociaux environ (gérés par Partelios) à Cambes-en-plaine, seul une dizaine se libère chaque année selon la commune.

Ce faible « turn-over » peut se vérifier sur les chiffres d'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales. En 2018, ce sont plus de 62% des ménages qui ont emménagé depuis plus de 10 ans sur la commune, ce qui traduit le peu de rotation qui peut exister sur le parc de logement.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	**566**	**100,0**	**1 517**	**5,4**	**2,0**
Depuis moins de 2 ans	*93*	*16,4*	*258*	*5,2*	*1,9*
De 2 à 4 ans	*54*	*9,5*	*172*	*4,9*	*1,5*
De 5 à 9 ans	*65*	*11,5*	*219*	*5,4*	*1,6*
10 ans ou plus	*354*	*62,5*	*868*	*5,6*	*2,3*

Source : L'Insee.

On constate également une surreprésentation des logements de grandes tailles sur la commune. En 2018, les 4 pièces ou plus représentent 86,1% du parc de logement total, sachant que les maisons représentent 90% de la décomposition des « types de logements », on peut en conclure que Cambes-en-plaine affronte clairement une offre mono-typée qui ne permet pas l'accueil d'une population diversifiée, sur tous les plans.

Le parc locatif social suit cette logique, puisque les grands logements (F4) représentent 57% du parc total, suivis par les F3 (37%) puis les F2 (6%). Les écarts sont ici atténués, mais on retrouve la logique de priorité pour la production de logements de grandes tailles pour le territoire Cambais, ce qui participe donc indirectement au déséquilibre constaté pour le parc privé.

Aussi, la proportion de logements vacants a triplé entre 2008 et 2013. Ce chiffre trouve cependant son explication dans le fait que le recensement de la population s'est vraisemblablement déroulé alors qu'une opération de lotissement était en cours d'achèvement, avec de nombreux logements construits mais inoccupés. Ce que confirme en partie la baisse de cet indicateur en 2018 (24 logements vacants), chiffre qui reste relativement élevé à l'échelle de la commune, mais qui proportionnellement (3,2% du parc total) est inférieur à la moyenne départementale (4,1%).

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**534**	**100,0**	**585**	**100,0**	**758**	**100,0**
Résidences principales	516	96,6	547	93,5	725	95,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	1,0	0	0,0	9	1,2
Logements vacants	13	2,5	38	6,5	24	3,2
Maisons	*522*	*97,7*	*570*	*97,4*	*682*	*90,0*
Appartements	*12*	*2,3*	*12*	*2,1*	*71*	*9,4*

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**516**	**100,0**	**547**	**100,0**	**725**	**100,0**
1 pièce	5	1,0	2	0,4	6	0,8
2 pièces	5	1,0	10	1,8	30	4,1
3 pièces	37	7,2	25	4,6	64	8,9
4 pièces	112	21,7	107	19,6	174	23,9
5 pièces ou plus	357	69,2	403	73,7	451	62,2

Source : L'Insee.

Enfin, l'analyse des statuts d'occupation confirme les tendances observées précédemment puisque Cambes-en-plaine affiche des chiffres différents des moyennes départementales : une très grande proportion de propriétaires avec 72,1% (55,5% dans le calvados) et une faible représentation des logements locatifs avec 27,6% (contre 43,7 % dans le calvados).

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**516**	**100,0**	**547**	**100,0**	**725**	**100,0**	**1 738**	**15,7**
Propriétaire	386	75,0	425	77,6	522	72,1	1 250	18,9
Locataire	125	24,3	121	22,1	200	27,6	485	7,5
dont d'un logement HLM loué vide	*77*	*14,9*	*61*	*11,1*	*117*	*16,1*	*292*	*10,1*
Logé gratuitement	4	0,8	2	0,4	2	0,3	3	29,5

Source : L'Insee.

Calcul du point d'équilibre démographique :

➔ La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

A Cambes-en-plaine, sur la période 2019 - 2035 :

Desserrement des ménages :
(Population résidente 2019 / nombre de personnes par logement en 2035) - (population résidente 2019 / nombre de personnes par logement en 2019)
(1979 / 2) - (1979 / 2,2) ----> chiffre INSEE de 2,7 revu à la baisse
= + 90 logements environ

Renouvellement du parc de logements :

+ 0 logement (notamment car le phénomène de reconversion de commerces en logements n'existe pas ou très peu à Cambes-en-plaine)

Logements vacants et résidences secondaires :
- 10 logements. Valeur négative mais faible : les rares logements vacants identifiés par la commune auront tendance à être réinvestis, et la part de résidences secondaires (0%) n'est pas amenée à progresser.
Point d'équilibre = 90 + 0 + (-10) = 80 logements

Synthèse

AVANTAGES	INCONVENIENTS
- Cambes en Plaine, malgré quelques « dents de scie », continue sa progression démographique. - Une population active en nombre. - Des opérations récentes démontrent la possibilité pour la commune d'accueillir des jeunes ménages avec enfant(s).	- Une tendance vérifiée au vieillissement de la population. - Un parc de logements monotypé et qui ne favorise pas le « turn over », ni l'accueil de populations nouvelles : de grandes maisons, occupées en majorité par des propriétaires. - Une faible rotation sur le parc locatif existant (notamment social). - Peu de possibilité de parcours résidentiel « complet ».

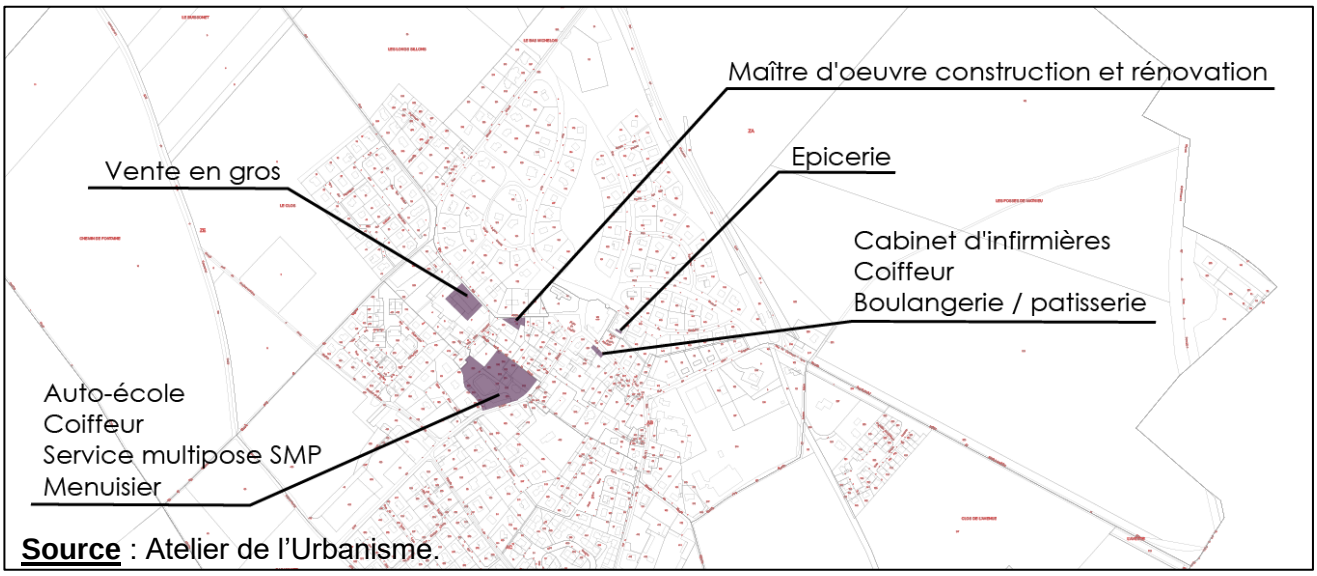
C. L'activité économique, équipements structurants et services

1) Activités

Cambes-en-plaine compte toujours, depuis le diagnostic territorial du précédent P.L.U., d'un panel de commerçants et d'artisans relativement importants compte tenu de la configuration du bourg.

Ainsi, 9 établissements sont présents :

- 1 menuisier
- 1 service multi-pose
- 1 épicier
- 1 cabinet d'infirmières
- 1 auto-école
- 2 salons de coiffure
- 1 couvreur
- 1 boulanger-pâtissier
- 1 maraîcher (vente en gros et détail)



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Les activités sont concentrées dans le bourg. Mais les cambais et cambaises profitent de bien d'autres commerces et services de proximité, notamment ceux du secteur de la Bijude, directement accessibles depuis l'entrée Est de la commune, mais qui ne sont pas situés sur le territoire communal.

Depuis le précédent diagnostic territorial, trois nouvelles activités se sont installées sur la commune : un salon de coiffure, le service multi-pose et le couvreur. Cela traduit une certaine pérennisation des activités en place depuis plusieurs années, et une bonne capacité de Cambes-à-Plaine à en accueillir de nouvelles, ou tout du moins à assurer le bon renouvellement des activités du bourg.

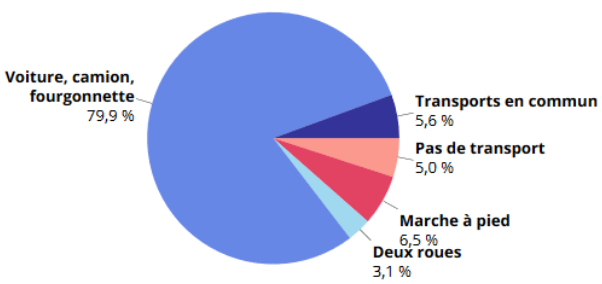
Mobilités professionnelles

En termes de mobilités professionnelles, cependant, une grande majorité (92,7%) des actifs travaillent dans une commune autre que Cambes-en-plaine, ce qui paraît logique compte tenu du fait que les activités existantes sur le bourg sont principalement des PME assez peu pourvoyeuses d'emploi.

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**647**	**100**	**660**	**100**	**802**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	48	7,4	47	7,2	58	7,3
dans une commune autre que la commune de résidence	599	92,6	612	92,8	744	92,7

Source : L'Insee.

En ce qui concerne les moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018, les chiffres de Cambes-en-plaine sont à comparer aux chiffres départementaux, notamment la proportion bien plus élevée de recours à la voiture pour la commune (87,2% à Cambes-en-plaine contre 79,9% dans le département). Ce chiffre pose la question de l'accès au transports en commun sur la commune, qui sera abordé dans le chapitre « mobilités » du rapport de présentation.



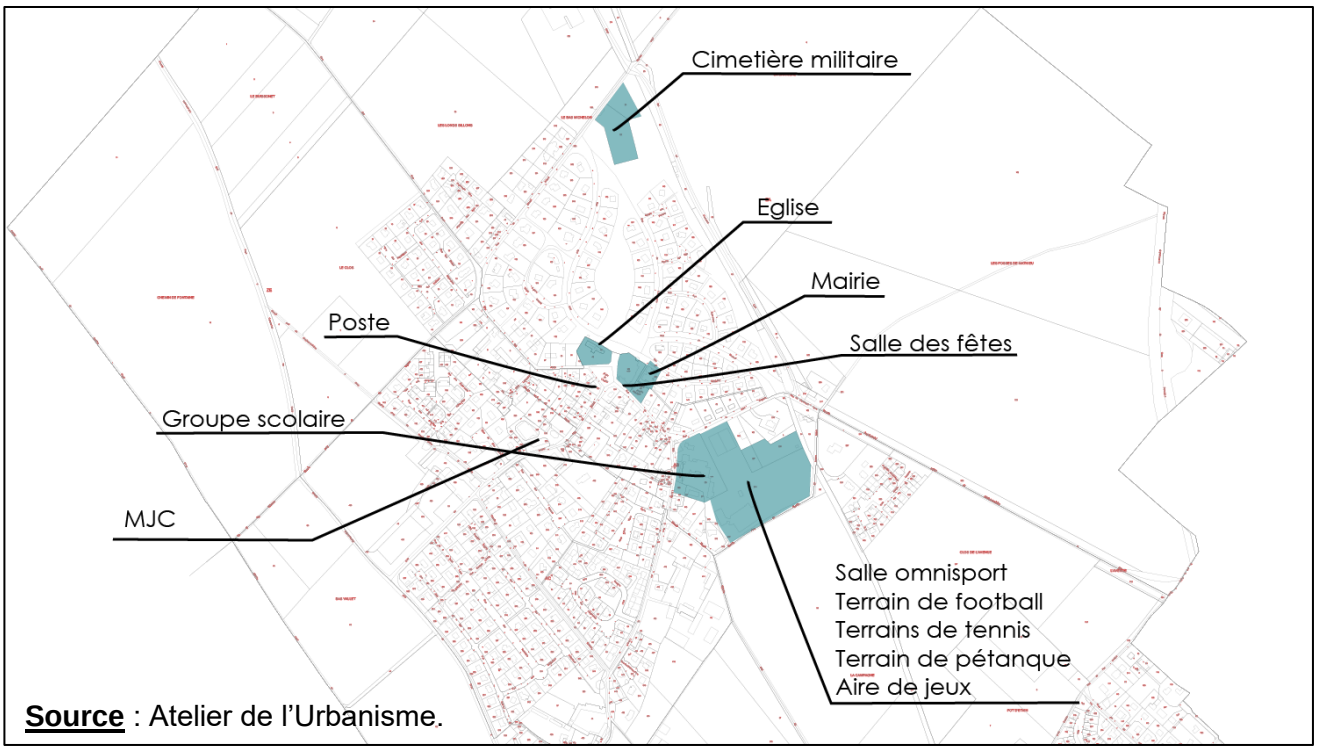
Source : L'Insee.

2) équipements et services à la personne

Les équipements existants sont au nombre de 11 sur la commune, eux aussi concentrés sur le bourg :

- Salle des fêtes
- Bureau de poste

- L'Eglise
- La Mairie
- Le Groupe scolaire
- Le plateau sportif comportant plusieurs terrains
- La salle omnisport



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le centre technique municipal



La commune a identifié une problématique d'usage, pour l'actuel centre technique municipal situé rue du Manoir.

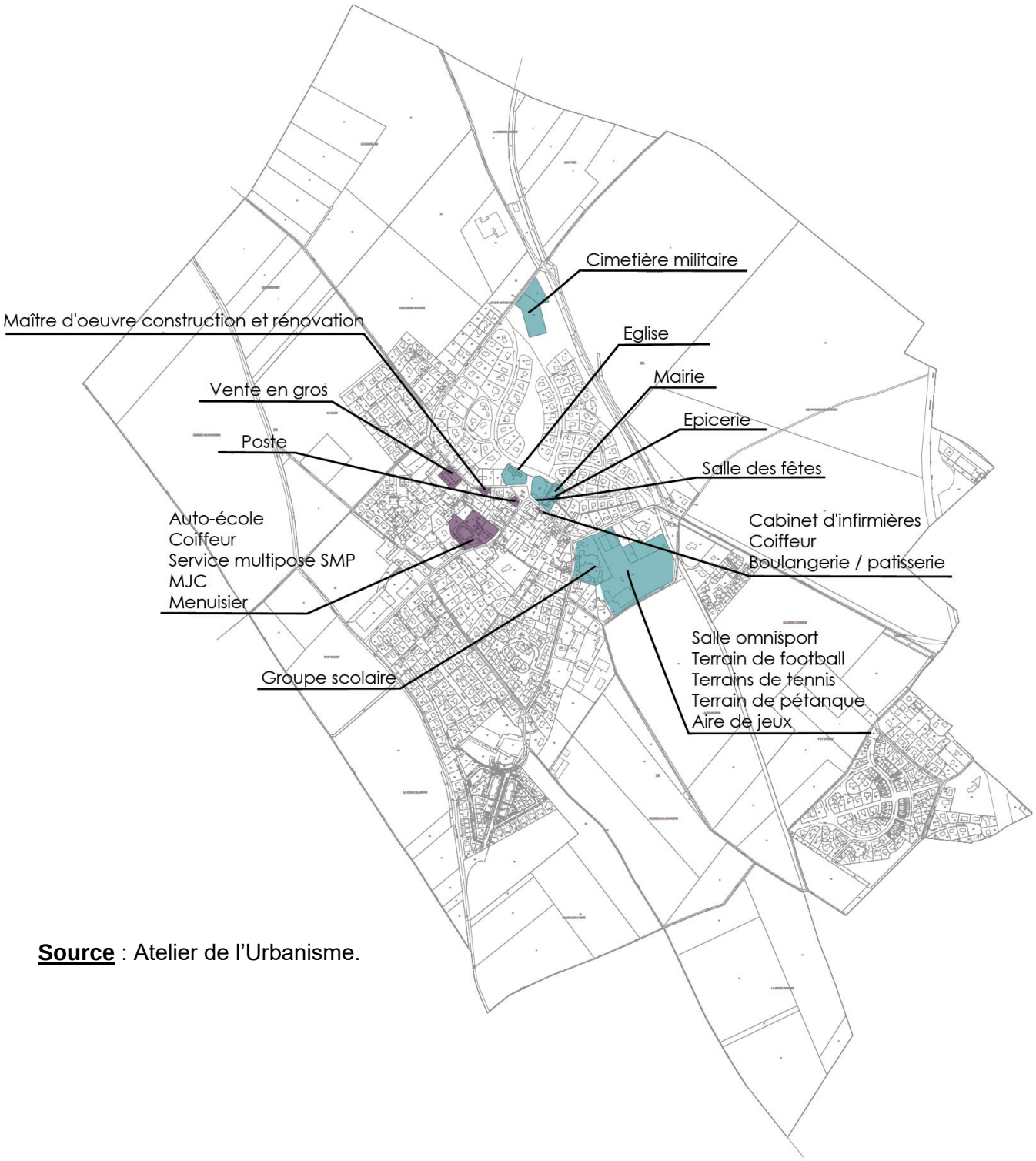
Plus que la surface du bâtiment (environ 400m²), c'est sa localisation qui pose question. Actuellement situé en plein cœur de bourg, les déplacements réguliers des agents municipaux qui y travaillent font qu'une relocalisation en « périphérie » du bourg serait judicieuse. Les Elus souhaitent que le P.L.U. soit l'outil de cette relocalisation. Ce déménagement pourra laisser place à une opération de renouvellement urbain, pour ce site stratégique déjà identifié lors du précédent P.L.U.

Le groupe scolaire

La commune dispose d'un groupe scolaire important qui se compose, pour l'année 2016-2017, de 3 classes maternelles et 6 classes élémentaires.

Le projet de P.L.U doit tenir compte de l'évolution possible du nombre d'élèves, en rapport avec l'objectif communal qui est celui de l'installation de jeunes ménages avec enfant(s).

Carte de synthèse



Source : Atelier de l'Urbanisme.

3) besoins en équipements et infrastructures

Eau potable

La production d'eau potable, pour la commune de Cambes-en-plaine, est aujourd'hui gérée par le syndicat RESEAU. Sa distribution est assurée par la CU Caen la mer, depuis le 1er janvier 2017. Elle était jusqu'alors assurée par le syndicat Caen Ouest, délégataire.

La commune de Cambes-en-plaine compte 696 abonnés au 1er janvier 2017, ce qui représente une augmentation de 0,72% par rapport à l'année précédente.

Le service dessert, au total, 2 671 abonnés (6 335 habitants) au 01/01/2017 (2 666 au 01/01/2016).

Au 01/01/2017, le prix au m^3 est de 2,10€/m^3.

Assainissement collectif

Caen la mer, dans le cadre de la compétence « eaux usées », est chargée de collecter, transporter et traiter les eaux usées avant de les restituer au milieu naturel grâce à une série d'équipement dont elle a en charge l'exploitation, l'entretien et le renouvellement.

Ces équipements sont entre autres constitués par : les 880 km de canalisations souterraines, la station d'épuration du Nouveau Monde située à Mondeville qui traite en moyenne 35 000 m^3 d'eaux usées par jour, et la station d'épuration située à Sannerville qui traite en moyenne 150 m^3 d'eaux usées par jour.

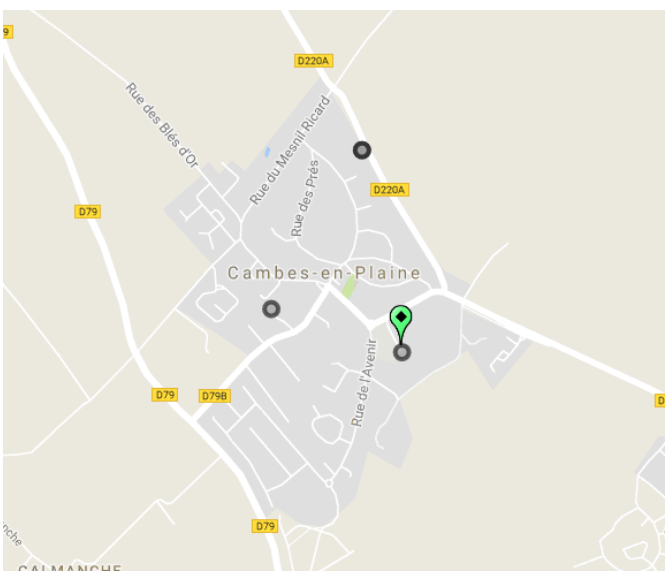
La commune de Cambes-en-plaine est raccordée à la station d'épuration de Mondeville. Cette station assure un traitement biologique par boues activées. Elle compte 73 017 abonnés, ce qui représente 235 623 habitants. Elle a une capacité totale de 332 000 équivalents habitants, soit une capacité à accueillir un peu moins de 100 000 habitants supplémentaires. A noter qu'en outre, des travaux ont été programmés sur l'exercice 2018-2019 afin d'augmenter les capacités d'accueil.

Collecte et traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la communauté urbaine Caen la mer.

La commune de Cambes-en-plaine possède par ailleurs une borne fixe de collecte des textiles usagés, et trois colonnes de collecte du verre.

Caen la mer a par ailleurs produit un cahier de recommandations techniques, pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme, qui sera joint aux annexes sanitaires du P.L.U.



Source : Google maps.

Synthèse

AVANTAGES

- Tous les équipements publics et services à la personne de « première nécessité » existent sur le bourg. La commune étant par ailleurs vigilante sur leur accessibilité à tou.te.s.

- Bonne vitalité des commerces et activités qui existent sur le bourg.

- Capacité des activités à se renouveler dans le cadre de changements de propriétaires ou de mutations.

- Grande capacité d'accueil de la station d'épuration de Mondeville, et qualité globale des équipements publics et infrastructures.

- Existence de services marchands sur la commune.

INCONVENIENTS

- Commerces, services et activités concentrés dans le bourg, ce qui pose la question de « l'identité » du hameau de la Bijude, et de son lien « fonctionnel » d'avec le bourg de Cambes en Plaine (le hameau paraissant plutôt tourné vers la commune d'Epron).

- Problématique identifiée, liée au centre technique municipal.

- Une mobilité professionnelle très axée sur la voiture individuelle.

D. Mobilités

1) Les grands projets dans le domaine des mobilités

La communauté urbaine Caen la mer est confrontée à des difficultés de déplacements aux entrées nord de l'agglomération. Cette situation s'explique par :

- Une augmentation croissante des flux de déplacements (liée au positionnement des zones d'habitat entre Caen et la mer et à celle des zones d'activités dans l'agglomération).

- Un engorgement de la D7 aux heures de pointe, lié à une absence de traitement du rond-point de la côte de Nacre mais également à des difficultés de circulation localisées sur les autres voies pénétrantes.

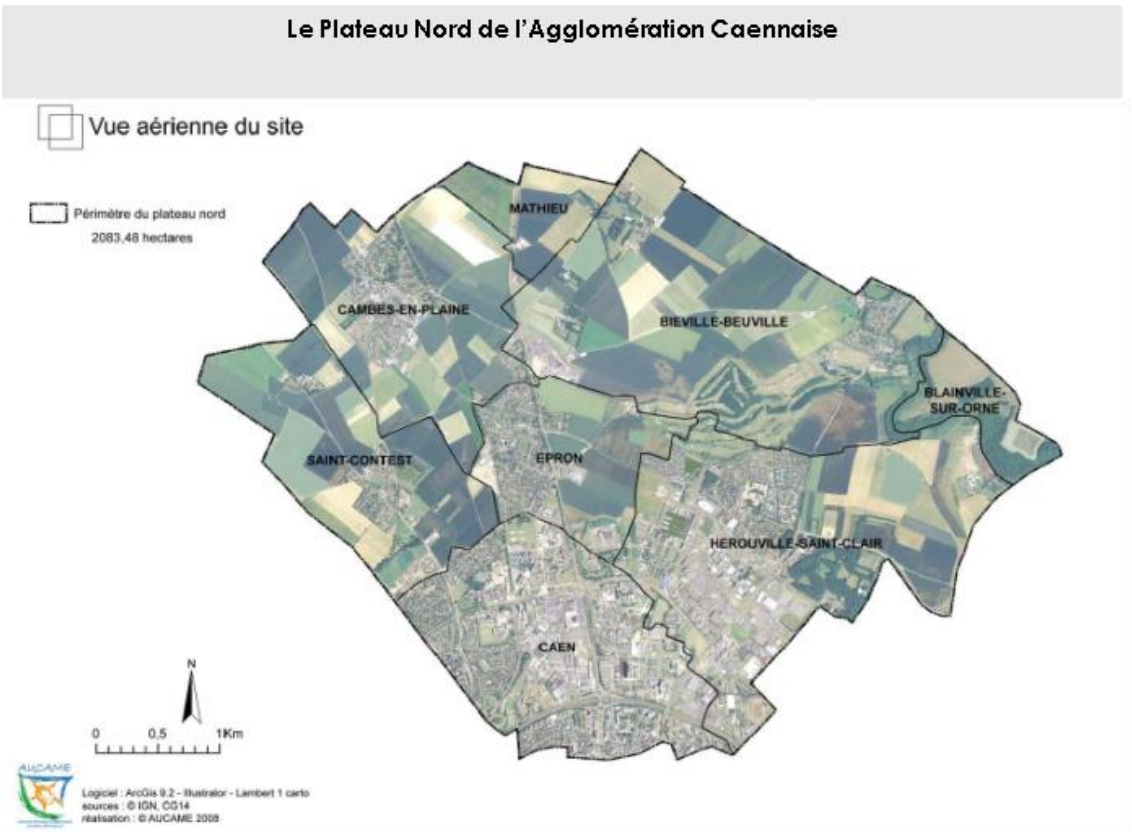
- Une diffusion difficile des flux de véhicules vers les zones de travail.

Pour remédier à ces difficultés, la communauté urbaine de Caen la mer a envisagé des projets d'aménagement alliant le déploiement des autres modes de transports alternatifs à la voiture à l'aménagement de projets autoroutiers concrets. Ces projets d'aménagements concernent notamment la commune de Cambes-en-plaine. De ce fait, il est primordial de prendre en compte les propositions de tracé dans l'élaboration du P.L.U communal.

Le développement du plateau nord



Le développement du plateau Nord, a contribué historiquement à la démographie de Cambes-en-plaine (CHU, Ganil, Philipps), avec l'installation des personnes qui y travaillent. Aujourd'hui, le plateau nord représente 16000 emplois, 14000 étudiants, 1000 chercheurs. Son développement fait l'objet d'une réflexion importante aujourd'hui, ce qui augure le maintien d'une demande forte sur la commune en termes de logements.



Le boulevard urbain nord (B.U.N.)

Cette voie ne doit pas être interprétée comme étant un nouveau périphérique. Il s'agit en réalité d'une voie de desserte pour les quartiers situés au nord de l'agglomération caennaise.

Ce projet vise à améliorer les conditions de circulation au nord de l'agglomération ; sur les communes d'Authie, Biéville-Beuville, Caen, Epron, Hérouville-Saint-Clair, Saint-Contest et St-Germain-la-Blanche-Herbe. Cette amélioration reste toutefois à démontrer pour ce qui concerne Cambes-en-plaine.

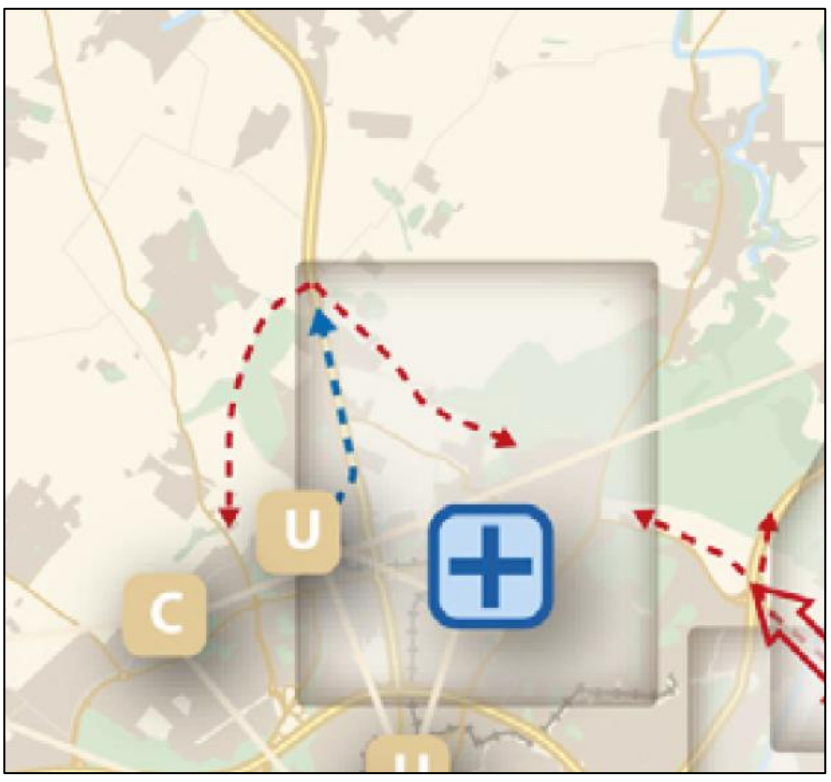
LE B.U.N est aujourd'hui réalisé dans son segment Hérouville-Saint-Clair – Epron – Biéville Beuville. Il rallie le quartier dit « Citis » à celui de la Bijude.

Dans sa globalité, l'ouvrage a pour but de favoriser les liaisons inter-quartier sans que les automobilistes soient dans l'obligation d'emprunter le périphérique nord, lequel est très souvent saturé aux heures de pointes. Cette situation peut notamment générer un trouble important dans l'accès au centre hospitalier universitaire situé à proximité immédiate de ce périphérique. Ainsi une fois réalisée, le but sera d'inciter les habitants à passer par ce boulevard. Néanmoins, le B.U.N. ne doit pas occasionner son transfert de nuisances auprès des communes concernées.

Le tracé proposé envisage de donner à cette nouvelle voie un aspect très paysager sur une emprise de 100 mètres. L'élaboration de cette nouvelle voie offre des visions multiples :

- un prolongement de la ville de Caen.
- un lien avec la plaine de Caen (par son côté rural).

Cambes-en-plaine est concerné par ce projet puisqu'une partie du tracé proposé du boulevard urbain nord se trouve sur le territoire communal. En effet, cette voie se situe au sud de Cambes-en-plaine pour desservir les différents quartiers localisés au nord de Caen.



Extrait du SCoT Caen Métropole ante-2020

Stationnement

L'offre publique de stationnement préexiste au sein du bourg. Aucun recensement précis n'existe, mais elle ne présente aujourd'hui ni difficulté ni problématique particulière et semble convenir aux habitudes et besoins du bourg.

Il n'existe pas de problématique de « stationnement sauvage » au sein des bourgs de Cambes-en-plaine.

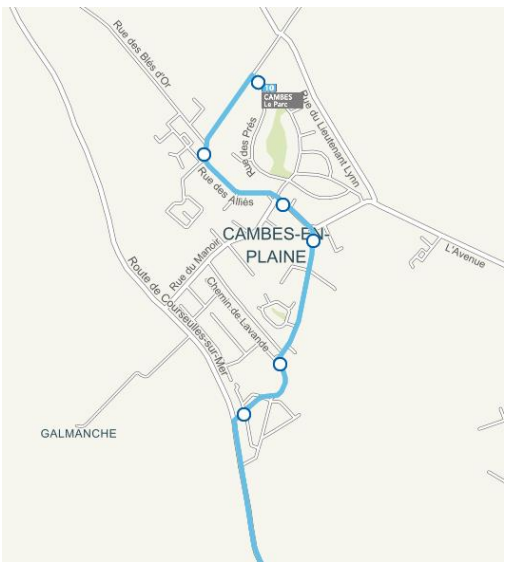
Transports en commun

Nous avons vu précédemment que les transports en commun étaient relativement peu utilisés par les cambais et cambaises dans les mobilités professionnelles.

Pourtant, Cambes-en-plaine est desservi par 6 arrêts de bus Twisto, le long de la ligne n°10, qui relie Cambes-en-plaine à Authie en passant par le centre de Caen.

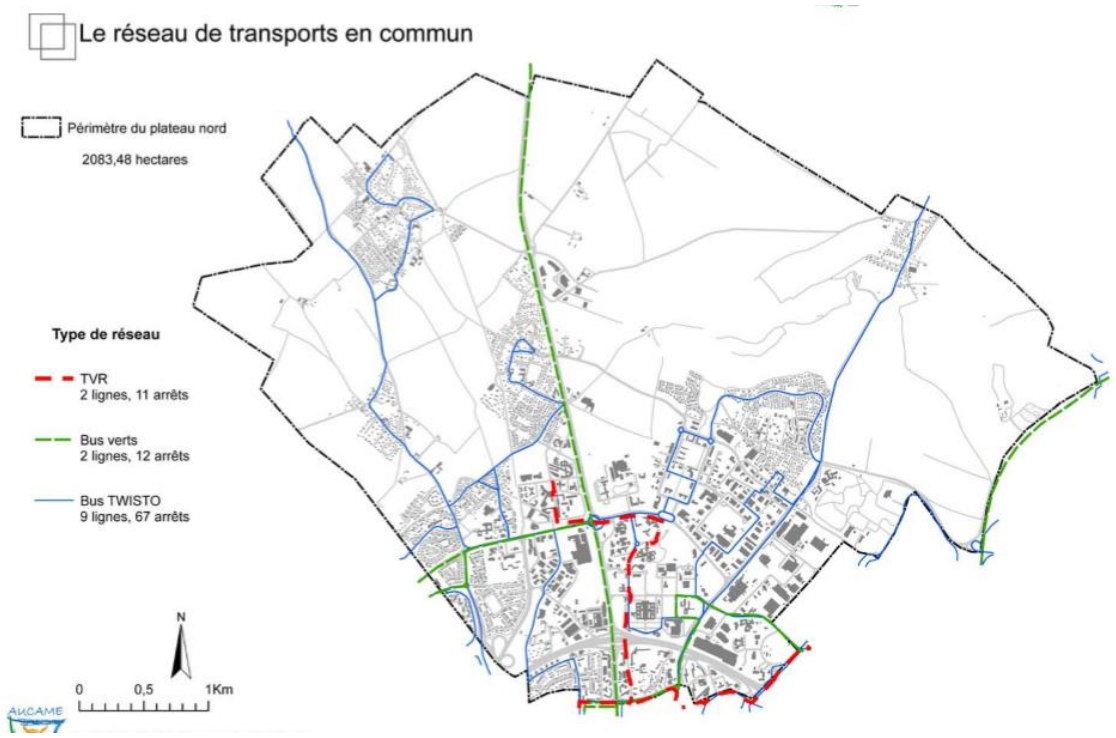
Les élus relèvent que la ligne 10, dont l'itinéraire a été redéfini il y a 4 ans, reliait auparavant Cambes-en-plaine à Caen en 20 minutes environ, contre 40 minutes aujourd'hui.





Source : AUCAME.

Aussi, Cambes-en-plaine se situe (à l'échelle du « plateau nord de Caen ») à proximité d'un point de rencontre de plusieurs réseaux de transports, sur le secteur « côte de Nacre ». Bus nomad, bus verts et bus Twisto s'y rejoignent, avec des solutions de « parking relais » qui permettent de proposer des options en termes de de ruptures de charges sur cet axe stratégiques dans les liaisons domicile/travail pour toute l'agglomération Caennaise.



Infrastructures routières

La commune de Cambes-en-plaine est une commune maillée par le réseau routier avec des axes à fort trafic :

- La RD7, à l'est de la commune, classée parmi le réseau routier départemental principal de 1er catégorie ;

- La RD79 à l'ouest de la commune appartenant au réseau routier départemental principal de 2ème catégorie ;

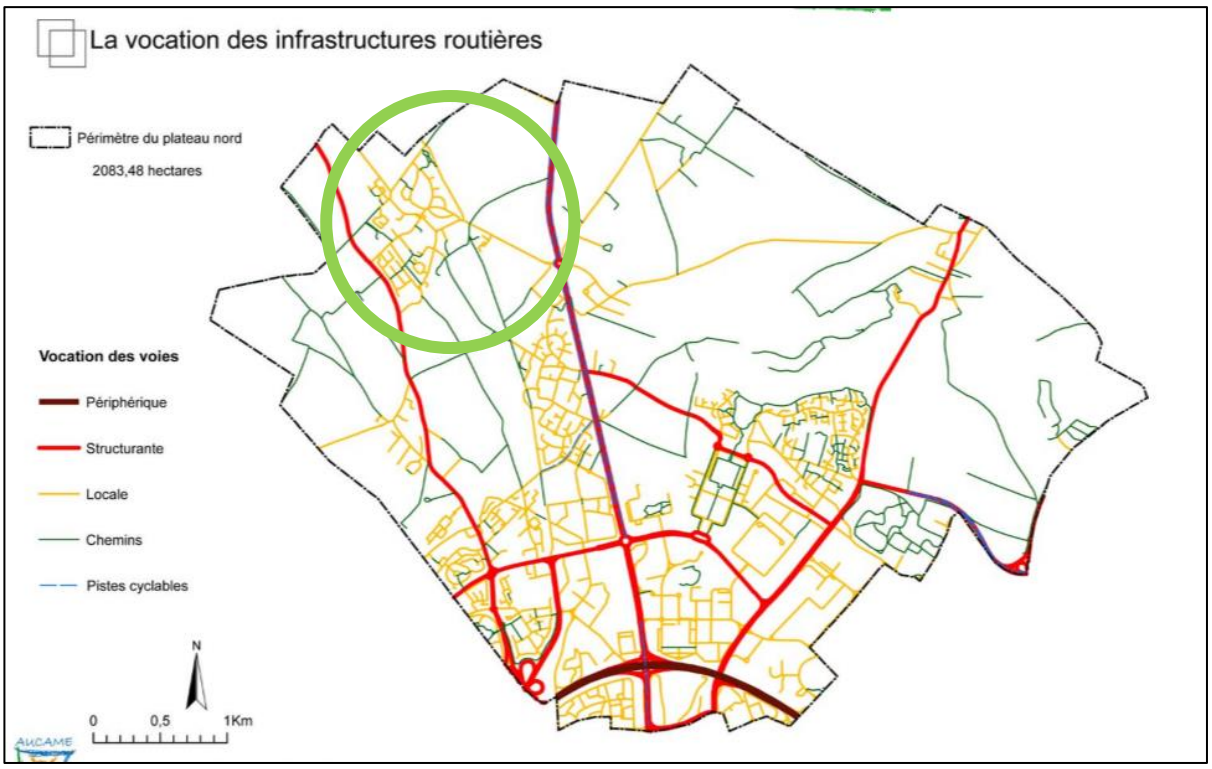
- Les RD79B et 220A appartenant au réseau routier départemental secondaire d'intérêt local.

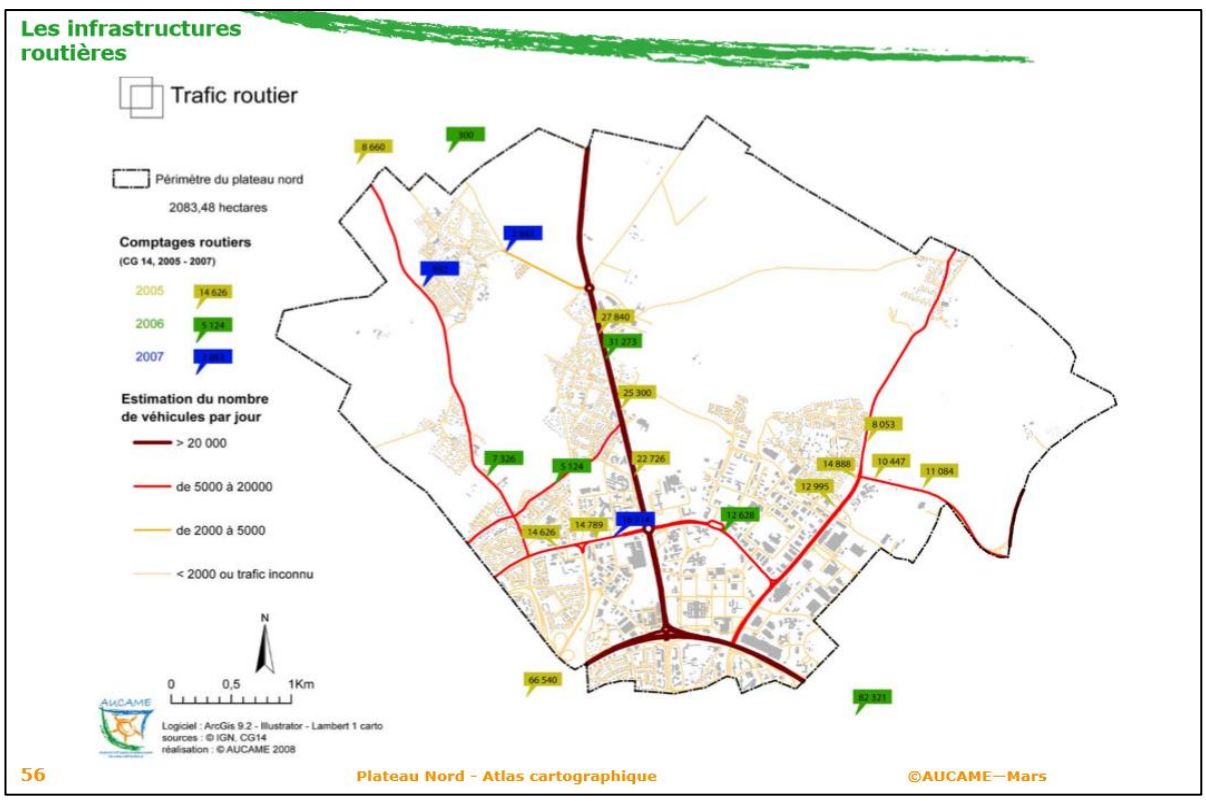


Source : Google maps.

Une étude réalisée par l'AUCAME en 2009 proposait de classer les voies composant le secteur du plateau urbain nord par vocations. Aussi, on s'aperçoit que Cambes-en-plaine est irriguée, au sein du bourg, par des voies de dessertes « locales », qui se définissent d'elles-mêmes par leur caractère et leur gabarit urbain. La RD 79 est qualifiée de voie « structurantes », en cela

qu'elle supporte un trafic journalier important, et qu'elle constitue (pour les usagers locaux) une voie « bis » à la RD7 qui est saturée aux heures de pointe, la journée. La RD7, justement est qualifiée de voie « périphérique » dans cette étude de l'AUCAME. La carte montre clairement qu'elle constitue l'axe névralgique de ce secteur, ce qui vient confirmer l'intuition des Elus de Cambes-en-plaine sur ce sujet.





Les comptages routiers (réalisés en 2006) figurant au sein de cette étude, montraient clairement une saturation de cet axe, et ce jusqu'au périphérique nord.

Un travail de terrain, avec une visite du site à 8h du matin, a permis de constater cette saturation systématique. Il a également permis de déceler des problèmes de sécurité routière, particulièrement importants pour les véhicules arrivant du bourg de Cambes-en-plaine.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

En effet, l'axe « longitudinal » constitué par la RD7 crée un régime de priorité quasi systématique pour les véhicules arrivant de Douvres la Délivrande et se rendant vers Caen. Il est ainsi compliqué et dangereux pour les véhicules arrivant de la RD79B de s'insérer. Les Elus de Cambes-en-plaine déplorent plusieurs accidents à cet endroit précis.

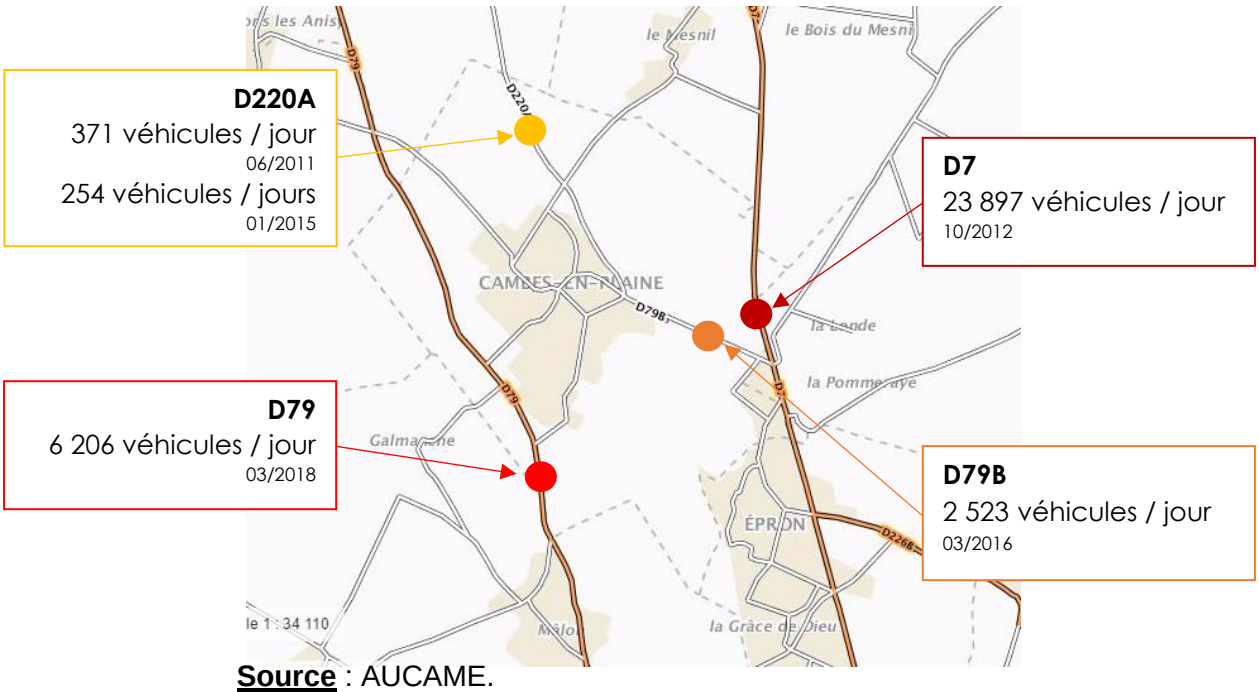
Également, pour les usagers piétons et cyclistes, des problèmes de sécurité ont été constatés aux traversées piétonnes, empruntées notamment par les usagers du bus Twisto. La vitesse des véhicules, et l'attention des automobilistes « captée » par les difficultés d'insertion sur le rond-point de la Bijude, sont facteurs de dangerosités à ces endroits précis.





Les comptages routiers sur ces axes, pour la commune de Cambes-en-plaine, ont été mis à jour par le conseil départemental (entre 2010 et 2016) :

Source : Atelier de l'Urbanisme.



Source : AUCAME.

Ils confirment que Cambes-en-plaine est une commune « imbriquée » entre deux axes particulièrement fréquentés, ce qui crée des problématiques importantes en termes de sécurité et d'accessibilité pour les usagers, locaux et visiteurs, que le P.L.U. devra prendre en compte.

3) Déplacements agricoles



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Cambes-en-plaine bénéficie de nombreux chemins agricoles, exclusivement réservés à la circulation des engins agricoles. Ce maillage permet outre l'accès aux parcelles sur Cambes-en-plaine, mais permet entre autres des connexions avec les communes limitrophes, en particulier Mathieu, Saint-Contest, Epron.

Cependant ce maillage n'est pas assez dense pour gérer tout le trafic agricole, notamment des exploitations agricoles qui ne sont pas de la commune. Par conséquent, la circulation des engins agricoles s'effectue également sur les axes routiers, qui sont déjà très empruntés par les automobiles.

Lors de la réunion agricole, les exploitants ont fait état d'une circulation agricole principalement liée aux exploitations agricoles ayant leurs sièges en dehors de la commune, qui la traverse depuis le Sud (RD 79) ou depuis l'Est, du rond-point de la Bijude (RD 79B), notamment pour livrer les céréales à la Coopérative de Creully et le lin à la Coopérative linière, situées sur la commune limitrophe de Villons-Les-Buisson.

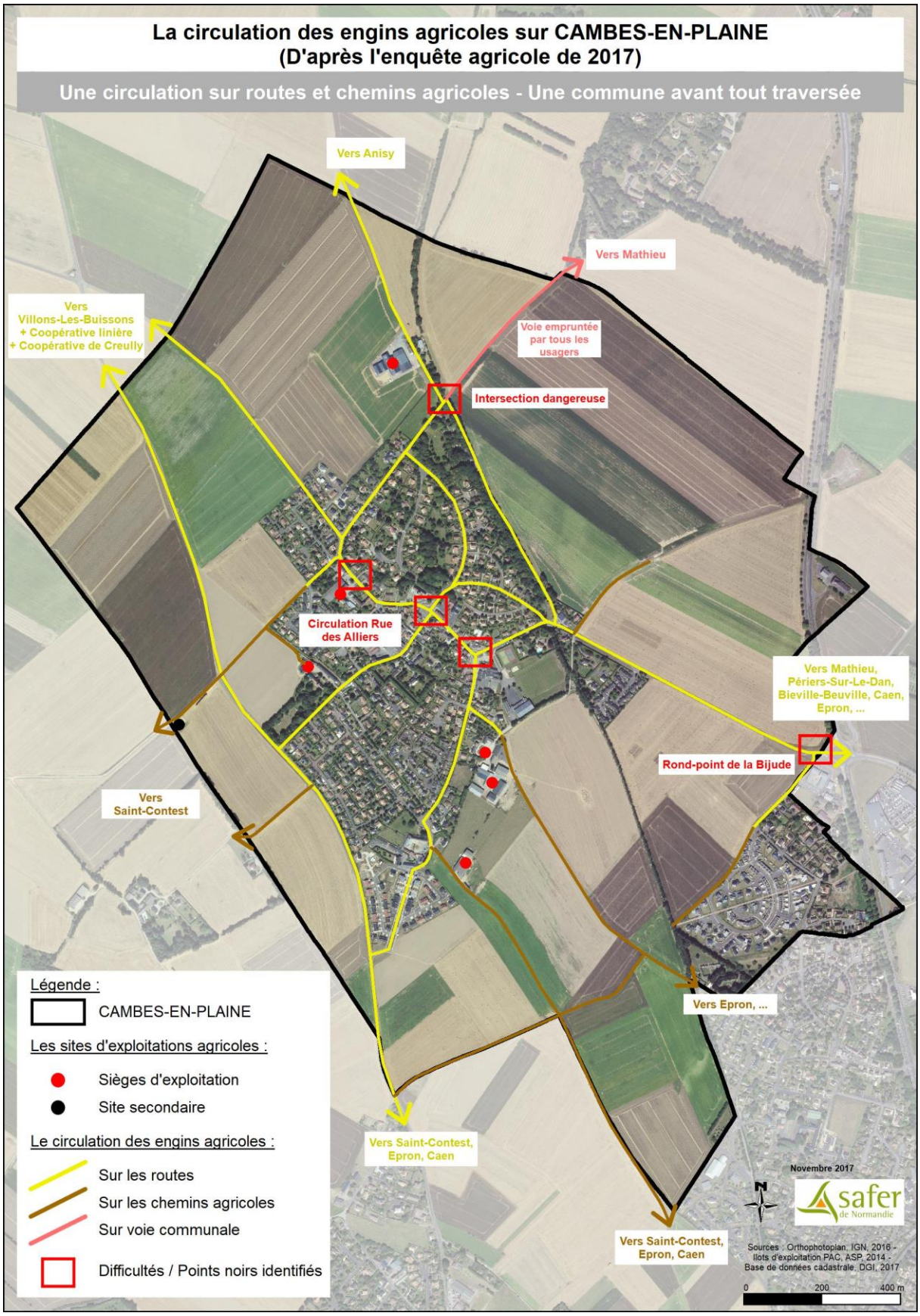

Source : Atelier de l'Urbanisme.

Cette circulation agricole des engins agricole sur la commune est couplée à la forte circulation automobile, notamment lors des migrations pendulaires : avant 9h le matin et près 16h le soir. Cette dernière s'accroit selon les exploitants, au fil des années. En effet, le constat est fait que du fait de sa situation géographique, à proximité immédiate de Caen, la commune est essentiellement traversée et draine un nombre important de véhicules.

De même, le gabarit de certaines routes n'est pas adapté à cette circulation notamment sur la RD 220A et sur la voie communale perpendiculaire : Chemin des Royal Ulster Rifles. Pourtant, cette dernière ne peut être empruntée que par les riverains (ce qui n'est pas le cas dans les faits).

Concernant les difficultés de circulation, les agriculteurs souhaiteraient également que les aménagements anticipent d'avantage les problèmes liées à la circulation et au gabarit des voies car les élargissements de voiries après coup sont parfois vécus comme des contraintes et entraînent bien souvent de nouveaux prélèvements fonciers.


Source : Atelier de l'Urbanisme.



Source : Orthophotoplan, IGN, 2016 – Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2014 – Base de données cadastrale, DGI, 2017

Synthèse

AVANTAGES

- Une commune assez bien desservie par les transports en commun (6 arrêts).

- Un réseau de routes départementales qui « tranche » le territoire à l'Est et à l'Ouest.

- la commune est inscrite dans la logique du « plateau nord de Caen », qui prévoit un développement urbain cohérent et concerté.

INCONVENIENTS

- Cambes en Plaine est au « carrefour » de tous les flux Nord/Sud quotidiens de l'agglomération Caennaise.

- Grands problèmes de sécurité et d'encombrement constatés.

- Le boulevard Jean Moulin risque de « fracturer » le territoire communal, et de séparer encore plus le hameau de la Bijude du bourg de Cambes en Plaine. La question des déplacements agricoles, à l'aune de ce projet, se posera également et doit être anticipée.

- Le gabarit des voies du bourg peut affecter les déplacements agricoles.

II. Diagnostic agricole et environnemental

A. Le diagnostic agricole sur la commune de Cambes-en-plaine

Le diagnostic agricole a été réalisé à partir de différentes sources d'informations :

- Le Recensement Général Agricole (RGA) de l'AGRESTE, fournissant des indicateurs à l'échelle communale, liés aux exploitations, à leurs profils, aux productions, etc.

- Les îlots d'exploitation agricoles déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune), par les exploitations agricoles professionnelles, leur permettant entre autres de toucher des aides financières de l'Union Européenne. Les données produites annuellement renseignent sur l'exploitation, les productions, etc. Les données utilisées pour le diagnostic datent de 2017 et certaines d'entre elles ont été mises à jour avec les données de 2019 (dernières données disponibles).

- Les potentialités agronomiques des sols, déterminées à partir de la Base de données Vigisol, détenue par la Safer. Cette base a été élaborée à partir de sondages à la tarière à main, de fosses et d'analyses en laboratoire, pour en déterminer les propriétés physiques, hydriques et chimiques. Les points de sondage sont positionnés en fonction des caractéristiques topographiques (pentes, formes et expositions des versants) et géologiques (nature des roches et des formations superficielles). Les données récoltées et ensuite croisées entre elles servent à produire des cartes thématiques et analytiques. Pour déterminer les potentialités agronomiques des sols, les données pédologiques (épaisseur, texture, hydromorphie, réserve utile en eau), pédoclimatiques (déficit hydrique) et topographiques (exposition et pente des versants) sont prises en compte. Ces données sont combinées entre elles et différemment selon les modes de production, à savoir le modèle « culture », « élevage » et « maraîchage ». Concernant la commune de Cambes-en-plaine, c'est le modèle de « culture » qui a été retenu au vu du contexte agricole (plaine céréalière). Le modèle définit 6 niveaux de potentialités : de « très faible » à « très bonne », restituées sur le territoire, par un carroyage composé de mailles de 300 x 300 mètres. Chaque maille fait ressortir le niveau de potentialité le plus représenté spatialement.

- L'enquête agricole réalisée dans le courant de l'année 2017 auprès de l'ensemble des exploitations agricoles valorisant des surfaces sur la commune de Cambes-en-plaine (et donc ayant ou non leur siège principal ou secondaire sur le territoire communal) avec :

  - Un questionnaire accompagné d'un plan des îlots d'exploitation envoyés à l'ensemble des exploitations agricoles, l'objectif étant de réaliser un état des lieux et avoir une projection de l'agriculture à l'échéance du P.L.U ;

  - Une réunion agricole organisée le 08 novembre 2017, à laquelle étaient conviés tous les exploitants agricoles. La réunion s'est déroulée en 3 temps. Le premier temps de la réunion a été de présenter la démarche de révision du P.L.U et les problématiques agricoles à prendre en compte dans le cadre de la révision du P.L.U. Le deuxième temps a été consacré aux échanges sur les problématiques agricoles ou autre sur la commune, autour d'un plan grand format. Le troisième temps a laissé place aux échanges individuels avec les exploitants qui le souhaitaient. Au total, 9 exploitants se sont déplacés.

  Suite à l'envoi du questionnaire et de l'invitation à la réunion agricole, 1 exploitant nous a contacté par téléphone et 1 exploitant a été rencontré individuellement. L'ensemble des exploitations agricoles n'ont pas répondu au questionnaire envoyé.

Un nombre de siège d'exploitation agricole stable ces 15 dernières années

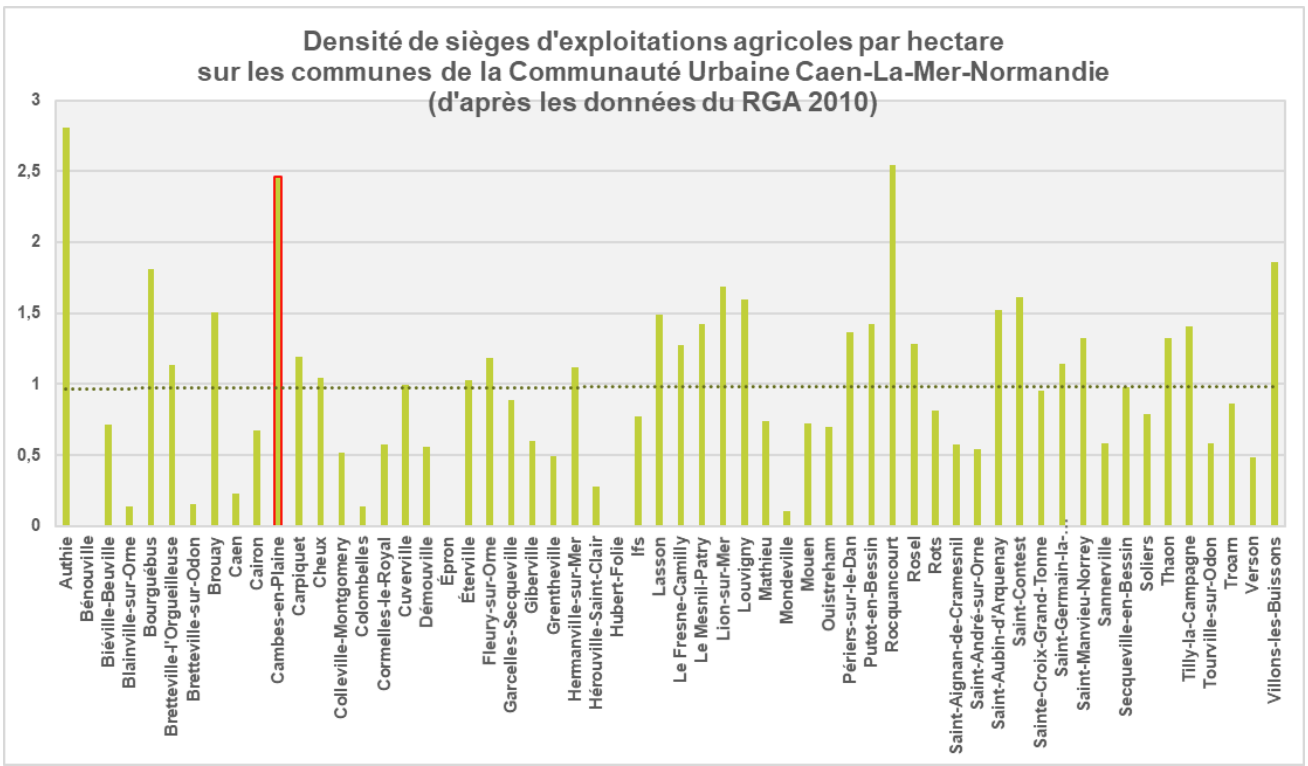
En 2019, 6 exploitations agricoles ont leurs sièges sur la commune de Cambes-en-plaine.

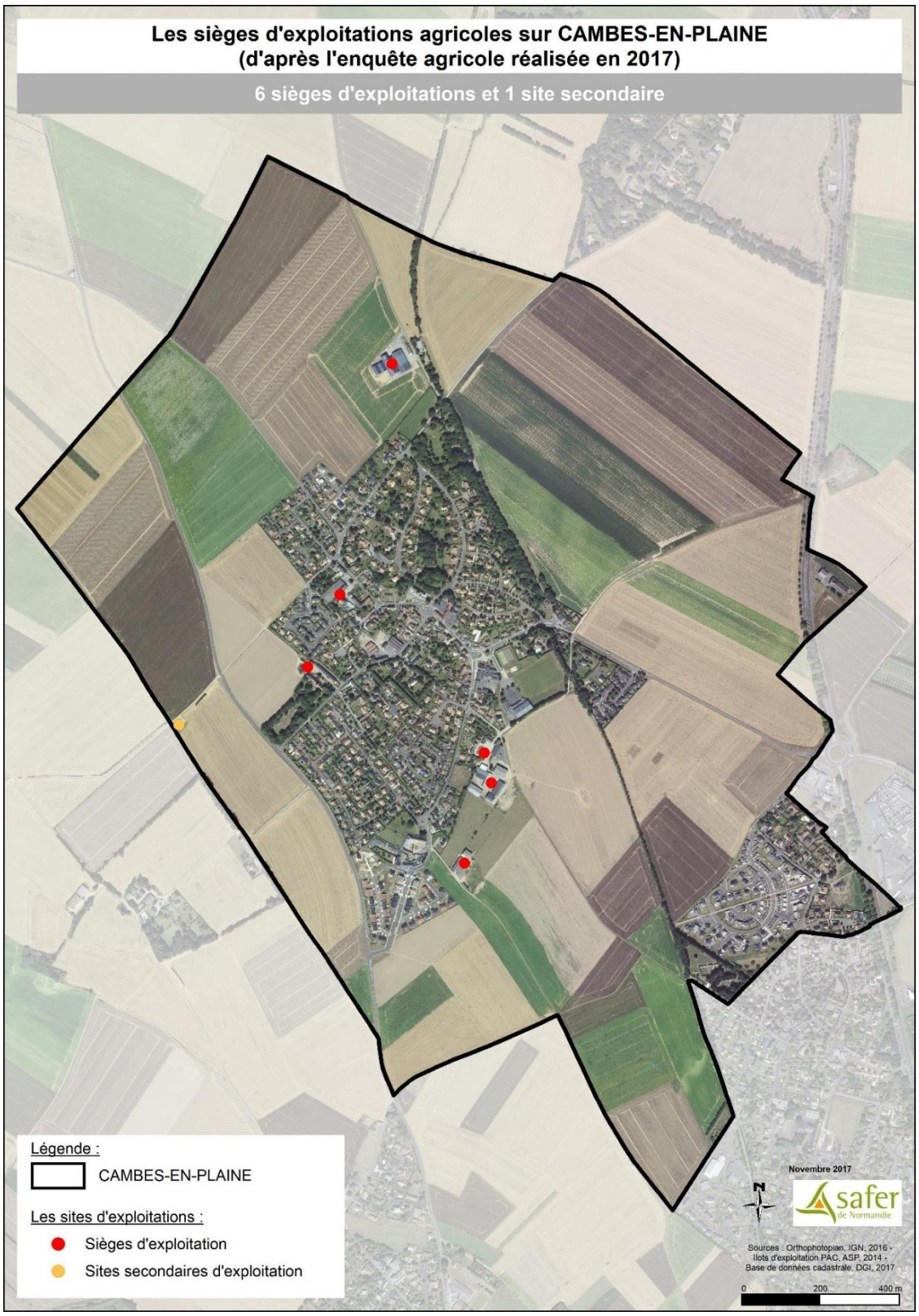
Nom de l'exploitation	Nom du ou des exploitant(s)	Adresse du siège d'exploitation
M. VINCENT Bernard		28, Rue de l'Avenir 14 610 CAMBES-EN-PLAINE
M. VANDOORNE Marc		2, Chemin du Piquet 14 610 CAMBES-EN-PLAINE
SCEA L'EPINE	M. VANDOORNE Marc	2, Chemin du Piquet 14 610 CAMBES-EN-PLAINE
EARL LIEVENS MLS	M. LIEVENS Samuel	18, Rue du Manoir 14 610 CAMBES-EN-PLAINE
EARL NORMENDIVE	M. DECAEN Jean-Louis M. DECAEN Sylvain	Route d'Anisy 14 610 CAMBES-EN-PLAINE
M. DECAEN Ivan		11, Rue des Alliers 14 610 CAMBES-EN-PLAINE

Bien que située dans un contexte périurbain, à forte pression foncière, aux portes de la ville de Caen, le nombre de sièges d'exploitation est stable, sur la commune, depuis les années 2000, notamment comparément aux contextes intercommunautaire et départemental.

Nombre d'exploitations agricoles (sièges)	En 2000 D'après le RGA	En 2010 D'après le RGA	En 2012 D'après le recensement agricole lors de la modification du P.L.U	En 2017 D'après l'enquête agricole	En 2019 D'après la PAC 2019
Commune de Cambes-en-plaine	6	8	6	6	6
CU de Caen la mer Normandie	370	317	-	-	-
Département du Calvados	9 099	6 632	-	-	-
Ex-région Basse-Normandie	35 762	23 882	-	-	-

Le nombre de sièges d'exploitations agricoles est élevé sur Cambes-en-plaine, bien que située en première couronne périurbaine. En effet, la densité de sièges d'exploitations par hectare est de 2,46 sur la commune, quand la moyenne de la Communauté Urbaine de Caen la mer Normandie est d'à peine de 1 siège par hectare (d'après les données du RGA de 2010).





Un site d'exploitation secondaire est recensé sur la commune. Il s'agit d'un bâtiment de stockage de fourrages, isolé dans la plaine, au Nord-Ouest de Cambes-en-plaine, en limite communale avec Saint-Contest. Il est utilisé par une exploitation agricole ayant son siège sur la commune de Cambes-en-plaine.

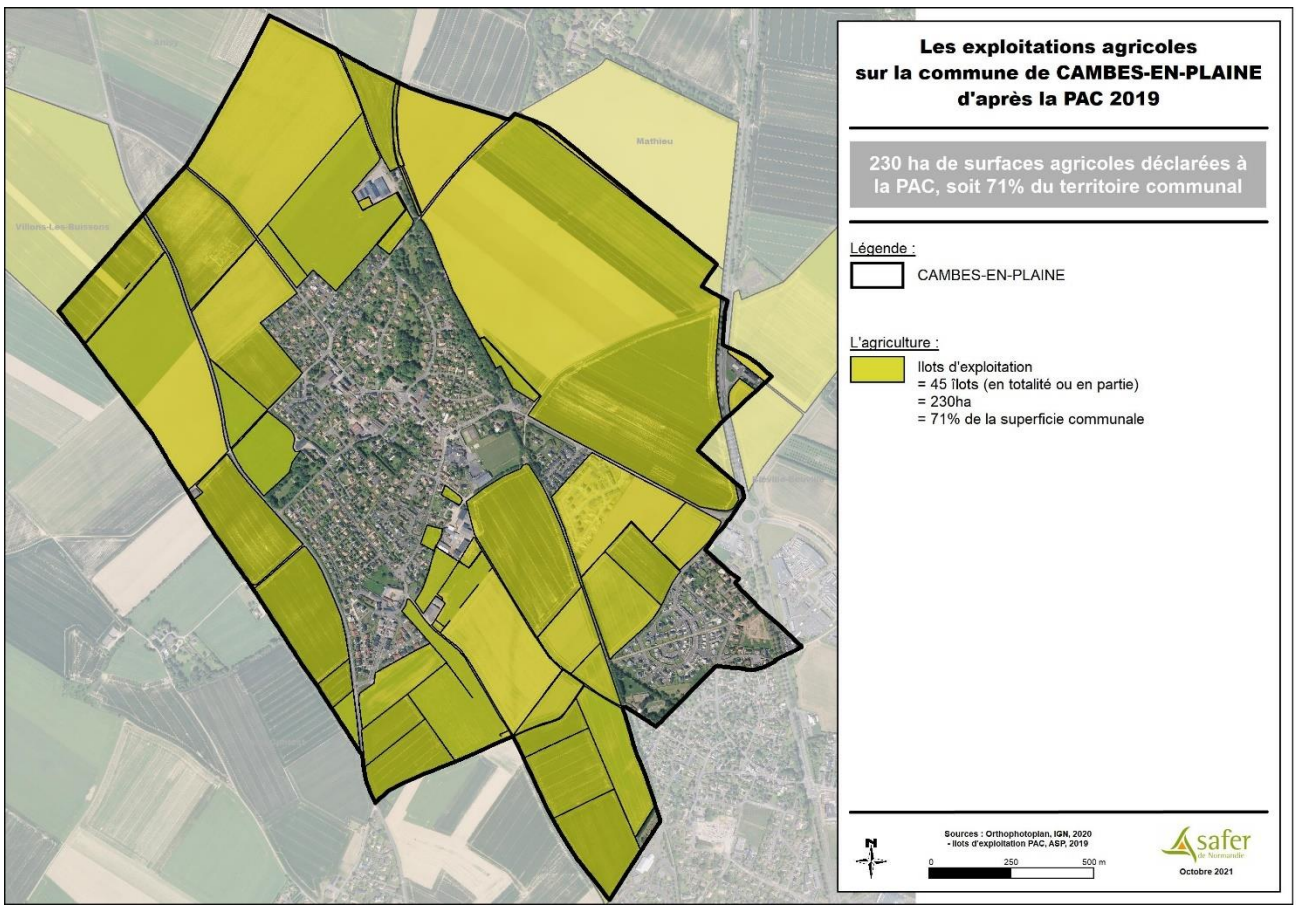
Excepté un siège d'exploitation, situé au Nord-Est de Cambes-en-plaine, tous les sièges sont dans ou à proximité immédiate du bourg, avec notamment 2 sites accueillant des animaux.

A titre informatif, à la PAC de 2019, 3 exploitations agricoles professionnelles déclarent également leur siège sur Cambes-en-plaine. Toutefois, il s'agit de sièges administratifs. Ces exploitations n'ont pas de bâtiments d'exploitation et ne valorisent pas de surfaces agricoles sur la commune.

Un territoire encore largement dominé par l'agriculture

L'ensemble du territoire de Cambes-en-plaine, à caractère agricole, est recouvert par des îlots d'exploitation professionnels (d'après les îlots déclarés à la PAC en 2019). Les espaces non recouverts correspondent donc à des espaces urbanisés (habitats, activités, axes routiers, …).

En tout, 18 exploitations agricoles professionnelles recensées sur Cambes-en-plaine. Elles valorisent une SAU de 230 ha sur la commune, soit 71% du territoire communal, sur 47 îlots d'exploitations agricoles différents.

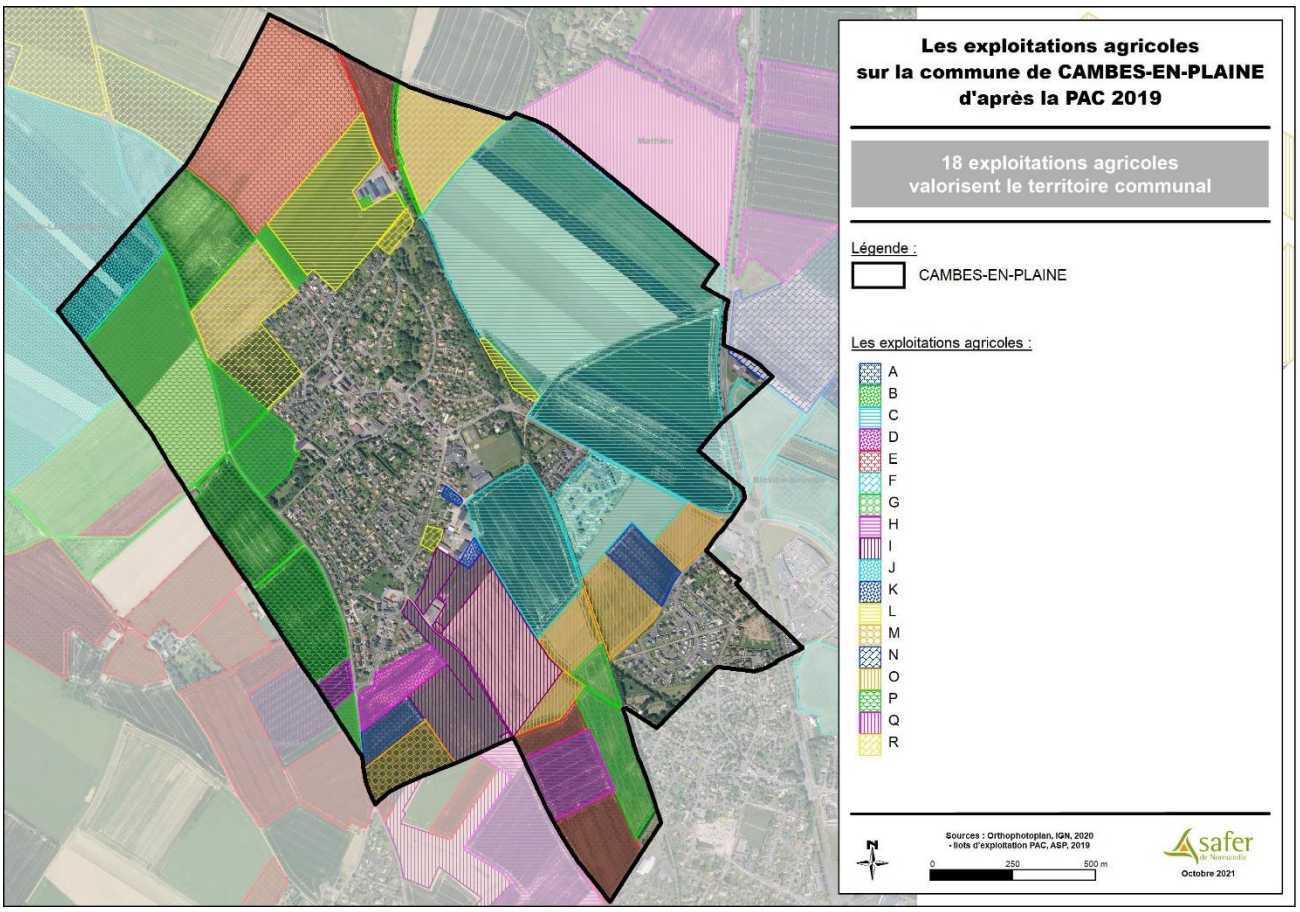


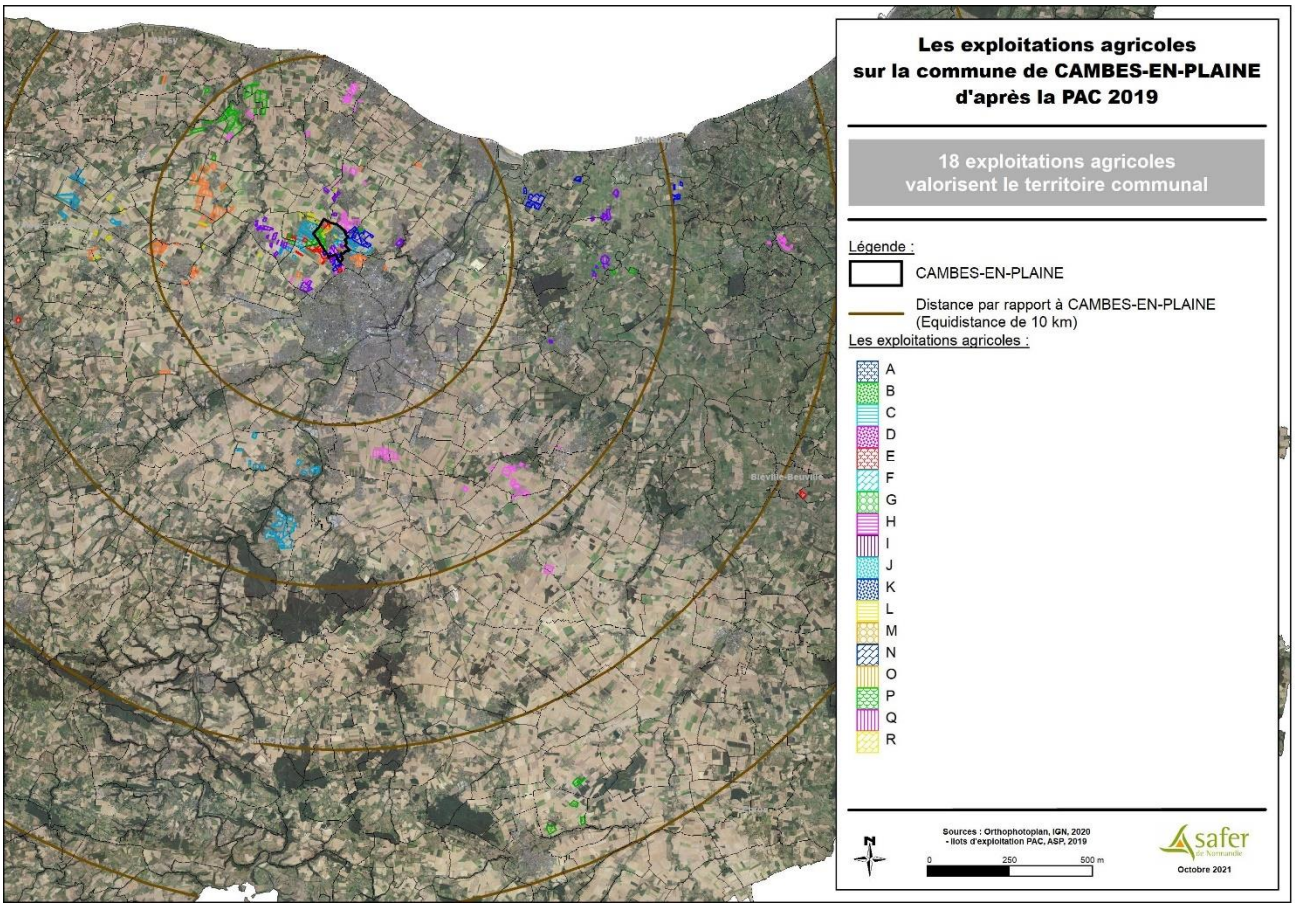
Un territoire également valorisé par des exploitations agricoles qui n'ont pas de bâtiments sur la commune

D'après les données de la PAC de 2019 et les données récoltées lors de l'enquête agricole, 18 exploitations agricoles valorisent des surfaces (îlots) sur Cambes-en-plaine.

Ainsi, un peu moins d'1/3 des exploitations agricoles présentes sur Cambes-en-plaine, ont leur siège sur le territoire communal.

Et 13 exploitations agricoles ont leurs sièges en dehors de Cambes-en-plaine, sur 10 communes différentes, pour certaines limitrophes à Cambes-en-plaine (pour 6 exploitations agricoles) mais également pour d'autres situées à plusieurs dizaines de kilomètres.


Les exploitations agricoles
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
d'après la PAC 2019
18 exploitations agricoles
valorisent le territoire communal
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Les exploitations agricoles :
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2020
- îlots d'exploitation PAC, ASP, 2019
0
250
500 m
safer de Normandie
Octobre 2021


Les exploitations agricoles
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
d'après la PAC 2019
18 exploitations agricoles
valorisent le territoire communal
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Distance par rapport à CAMBES-EN-PLAINE
(Equidistance de 10 km)
Les exploitations agricoles :
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2020
- îlots d'exploitation PAC, ASP, 2019
0
250
500 m
safer de Normandie
Octobre 2021

Une SAU communale en baisse

Concernant l'évolution de la SAU sur le territoire, celle-ci a diminué depuis 2012. En effet, la SAU est passée de 240 ha en 2012 à 230 ha en 2019. Cela s'explique essentiellement par la création de 2 lotissements sur la commune, qui ont impacté des surfaces agricoles.

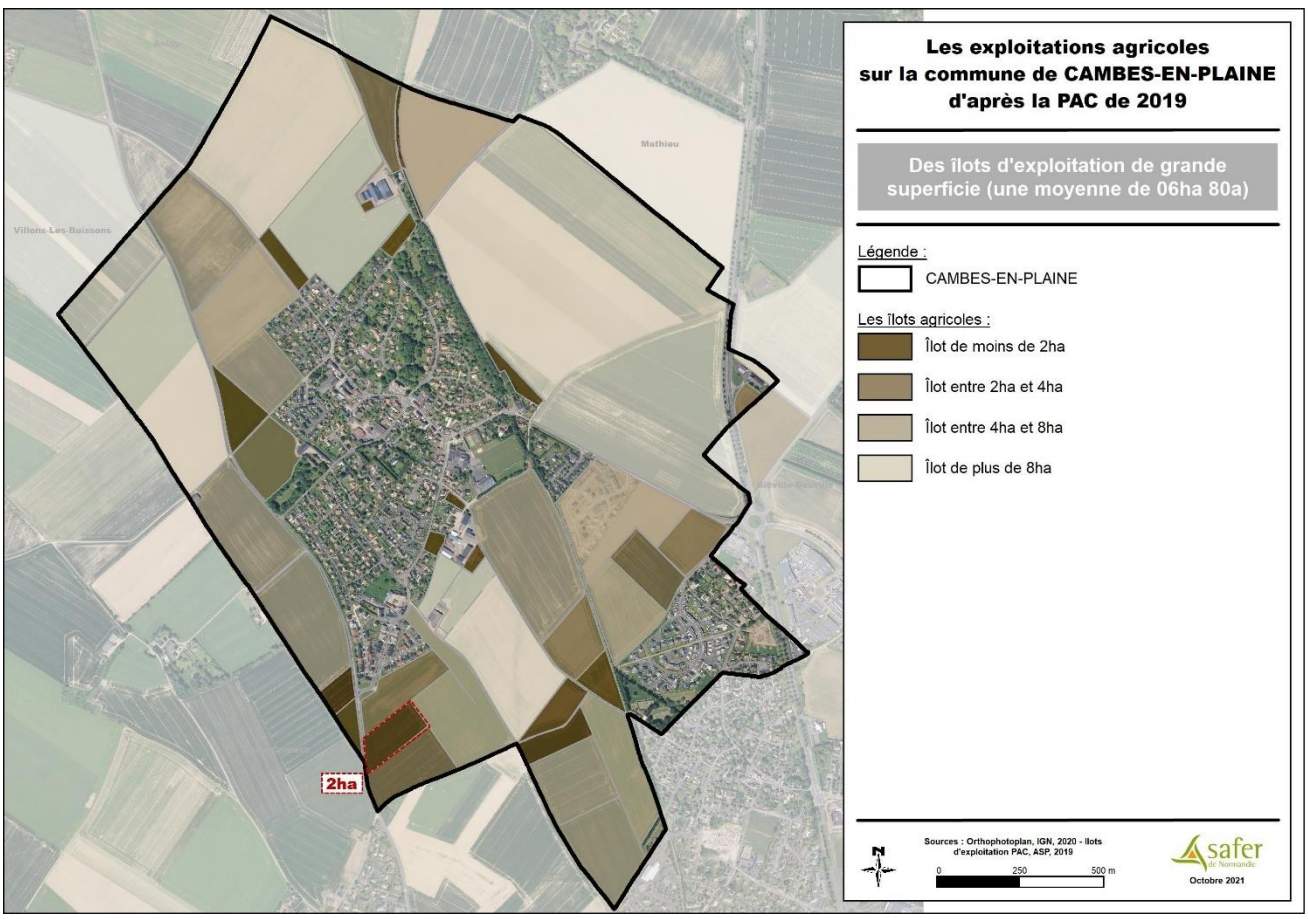
Parallèlement, si les RGA de 2000 et 2010 montraient une augmentation de la SAU des exploitations agricoles qui était liée d'une part à la reprise de terres en dehors du territoire et d'autre part par l'augmentation du nombre de sièges d'exploitation, on remarque que depuis 2012, la SAU des exploitations agricoles du territoire est globalement stable et reste supérieure à 500ha.

SAU (en ha)	En 2000 D'après le RGA	En 2010 D'après le RGA	En 2012 D'après le recensement agricole lors de la modification du P.L.U	En 2017 D'après l'enquête agricole	En 2019 D'après la PAC
Des exploitations agricoles ayant leurs sièges sur Cambes-en-plaine	498 ha	585 ha	522 ha	500 ha	517 ha
Sur la commune de Cambes-en-plaine	-	-	241 ha	230 ha	230 ha

Un foncier agricole composé d'un grand parcellaire

Le parcellaire exploité est grand sur la commune et conforme au contexte de plaine céréalière, avec des îlots plats, en labour et de grande superficie, facilement mécanisables.

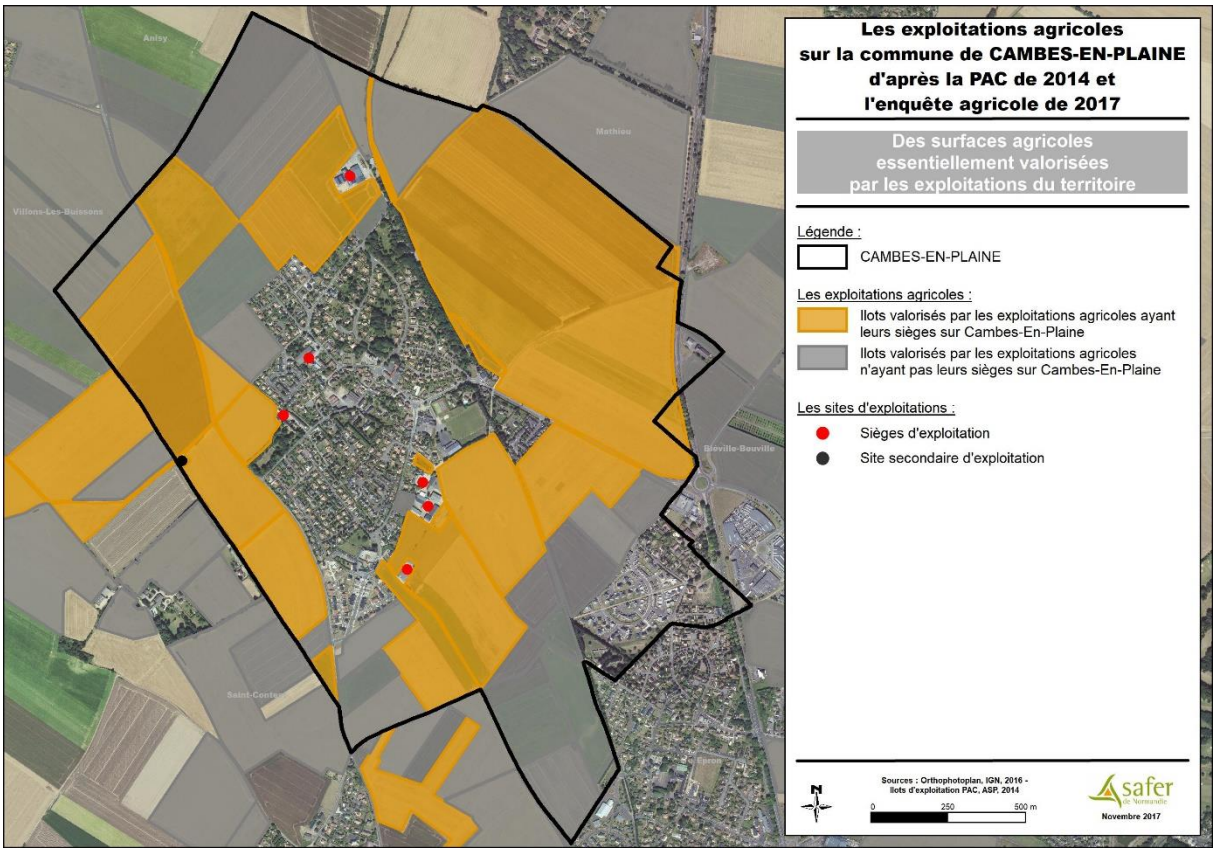
Sur Cambes-en-plaine, 8 îlots valorisés sont d'une superficie de plus de 10ha (d'après la PAC de 2019). La surface moyenne d'un îlot d'exploitation valorisé (en totalité ou en partie) est de 06ha 80a, légèrement supérieur à la moyenne départementale autour de 06ha 50a, avec de grandes disparités de 63ha 57a pour le plus grand et 00ha 02a pour le plus petit.



Un territoire avant tout valorisé par les exploitations de la commune mais également par des exploitations ayant leurs sièges sur d'autres communes

Les 6 exploitations agricoles ayant leurs sièges sur Cambes-en-plaine valorisent un peu plus de 65% du territoire, soit environ 150 ha (d'après la PAC de 2019).

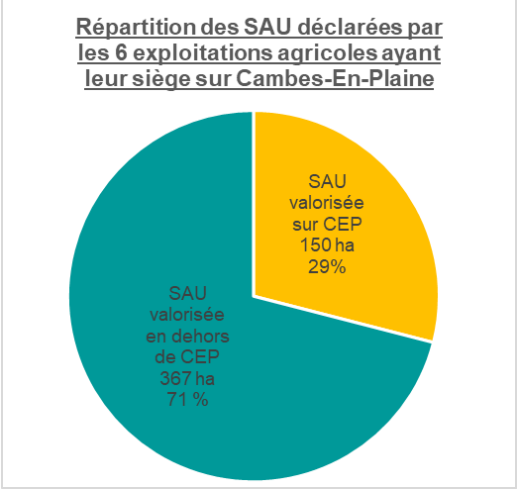
On remarque la corrélation entre les îlots exploités et les sièges d'exploitation mais également qu'une grande majorité des îlots valorisés en bordure du bourg de la commune le sont par les exploitations de Cambes-en-plaine.



Des exploitations agricoles qui valorisent avant tout des surfaces en dehors du territoire communal

Bien que les 6 exploitations ayant leur siège sur Cambes-en-plaine valorisent majoritairement la SAU du territoire, celles-ci valorisent pour autant uniquement environ 30% de leurs SAU sur la commune, sur près de 150 ha.

Aussi, elles exploitent surtout des surfaces en dehors du territoire et sur environ une cinquantaine d'autres communes : beaucoup d'îlots sont valorisés sur les communes limitrophes, mais aussi à plus de 30 km (à vol d'oiseau) de la commune de Cambes-en-plaine.



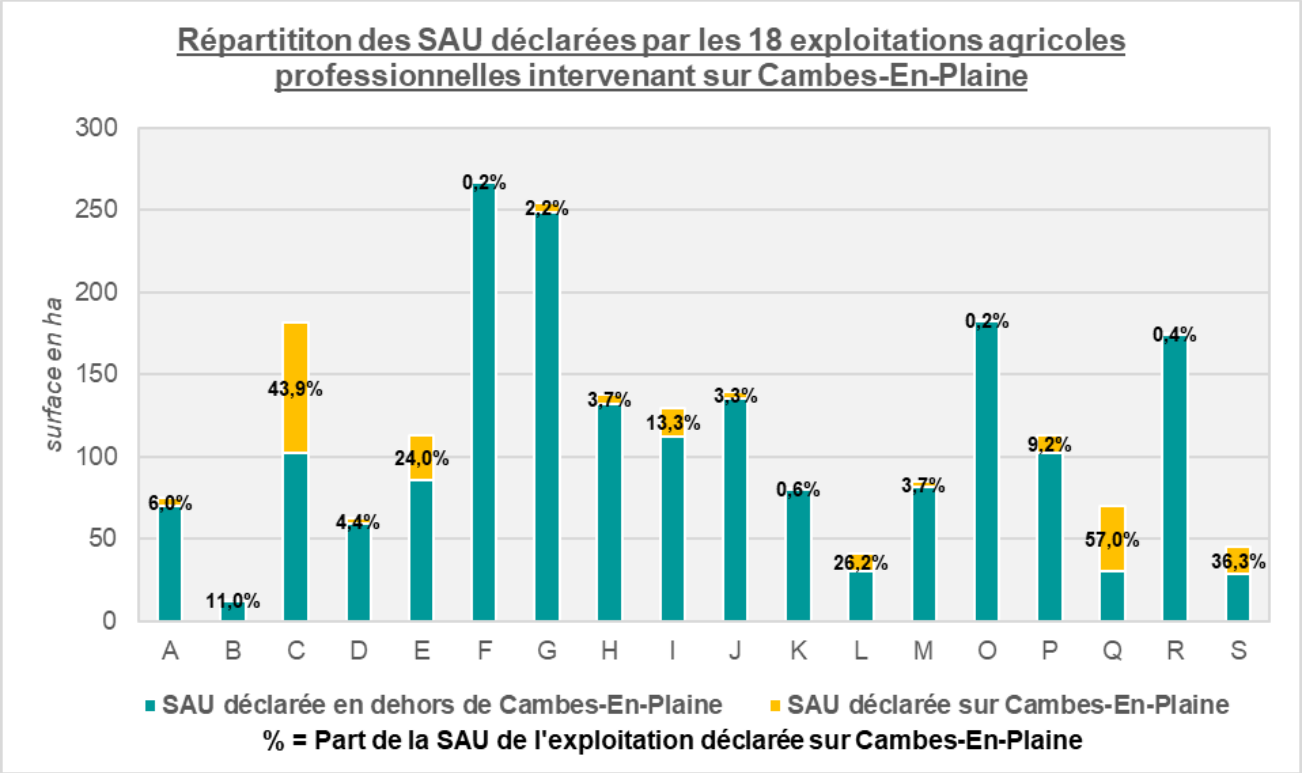
Source : SAFER.

Des exploitations agricoles au profil varié

La SAU moyenne des 18 exploitations valorisant des surfaces sur Cambes-en-plaine est de 120 ha, avec des disparités allant de 13ha 41a à 267ha 61a. Parmi elles, 10 déclarent une SAU supérieure à 100 ha dont 2 exploitations agricoles plus de 250 ha.

Ces 18 exploitations valorisent majoritairement des surfaces en dehors du territoire communal. En moyenne, uniquement 13,5% des SAU de ces exploitations sont valorisées sur Cambes-en-plaine, avec également de grandes disparités entre les exploitations. En effet, seulement 3 exploitations agricoles valorisent plus d'1/3 de leurs surfaces sur Cambes-en-plaine dont une seule exploitation agricole, plus de la moitié de sa SAU (57ha).

En moyenne, une exploitation intervenant sur Cambes-en-plaine y valorise près de 13ha. A noter également, qu'une exploitation valorise 1/3 de la SAU communale (sur 80ha environ), pour un peu plus de 43% de sa SAU totale déclarée.



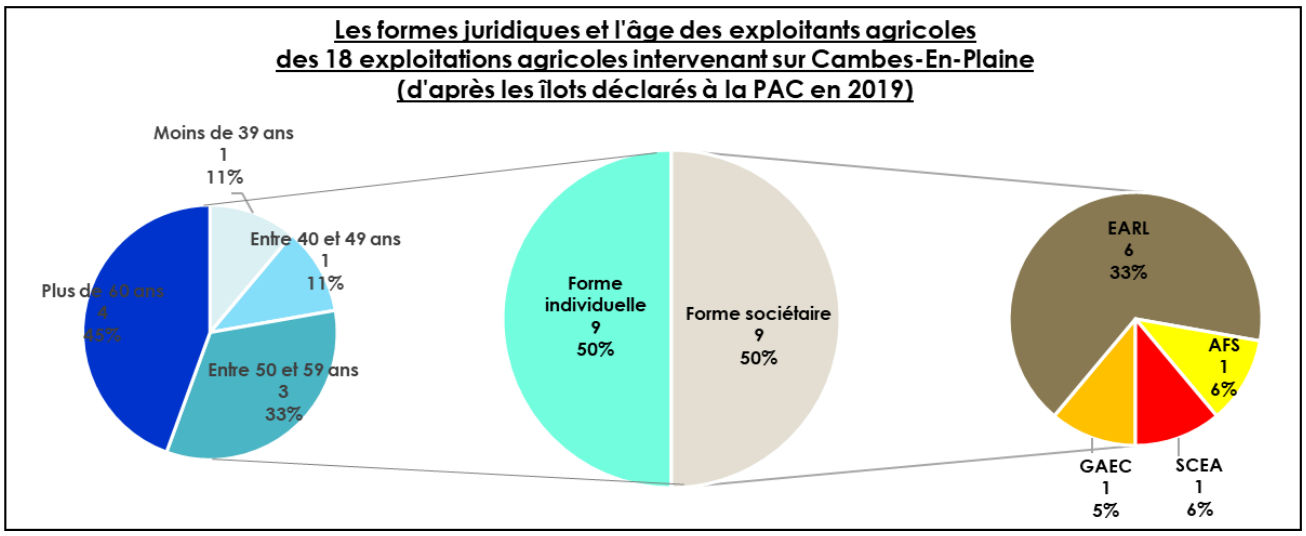
Exploitations agricoles	SAU (en ha)	SAU déclarée en dehors de Cambes-en-plaine (en ha)	SAU déclarée sur Cambes-en-plaine (en ha)	Rapport entre la SAU totale et la surface déclarée sur Cambes-en-plaine (en %)	Rapport entre la surface déclarée sur Cambes-en-plaine et la SAU communale (en %)	Rapport entre la surface déclarée sur Cambes-en-plaine et la superficie communale (en %)
A	74,7723	70,31	4,46	6%	1,9%	1,4%
B	13,4119	11,93	1,48	11%	0,6%	0,5%
C	181,7517	102,04	79,71	43,9%	34,6%	24,9%
D	62,3089	59,56	2,75	4,4%	1,2%	0,9%
E	113,2099	86,02	27,19	24%	11,8%	8,5%
F	267,6105	267,15	0,46	0,2%	0,2%	0,1%
G	254,2201	248,72	5,5	2,2%	2,4%	1,7%
H	137,5612	132,45	5,11	3,7%	2,2%	1,6%
I	129,2845	112,14	17,14	13,3%	7,4%	5,4%
J	139,8849	135,26	4,62	3,3%	2%	1,4%
K	80,6949	80,22	0,47	0,6%	0,2%	0,1%
L	41,3679	30,52	10,85	26,2%	4,7%	3,4%
M	84,7561	81,66	3,1	3,7%	1,3%	1%
O	182,9028	182,51	0,39	0,2%	0,2%	0,1%
P	112,904	102,56	10,34	9,2%	4,5%	3,2%
Q	70,2165	30,23	39,99	57%	17,3%	12,5%
R	175,1836	174,53	0,65	0,4%	0,3%	0,2%
S	45,023	28,67	16,35	36,3%	7,1%	5,1%
Ensemble	**2167,0647**	**1936,50**	**230,56**	**11,9%**	**100%**	**72,1%**

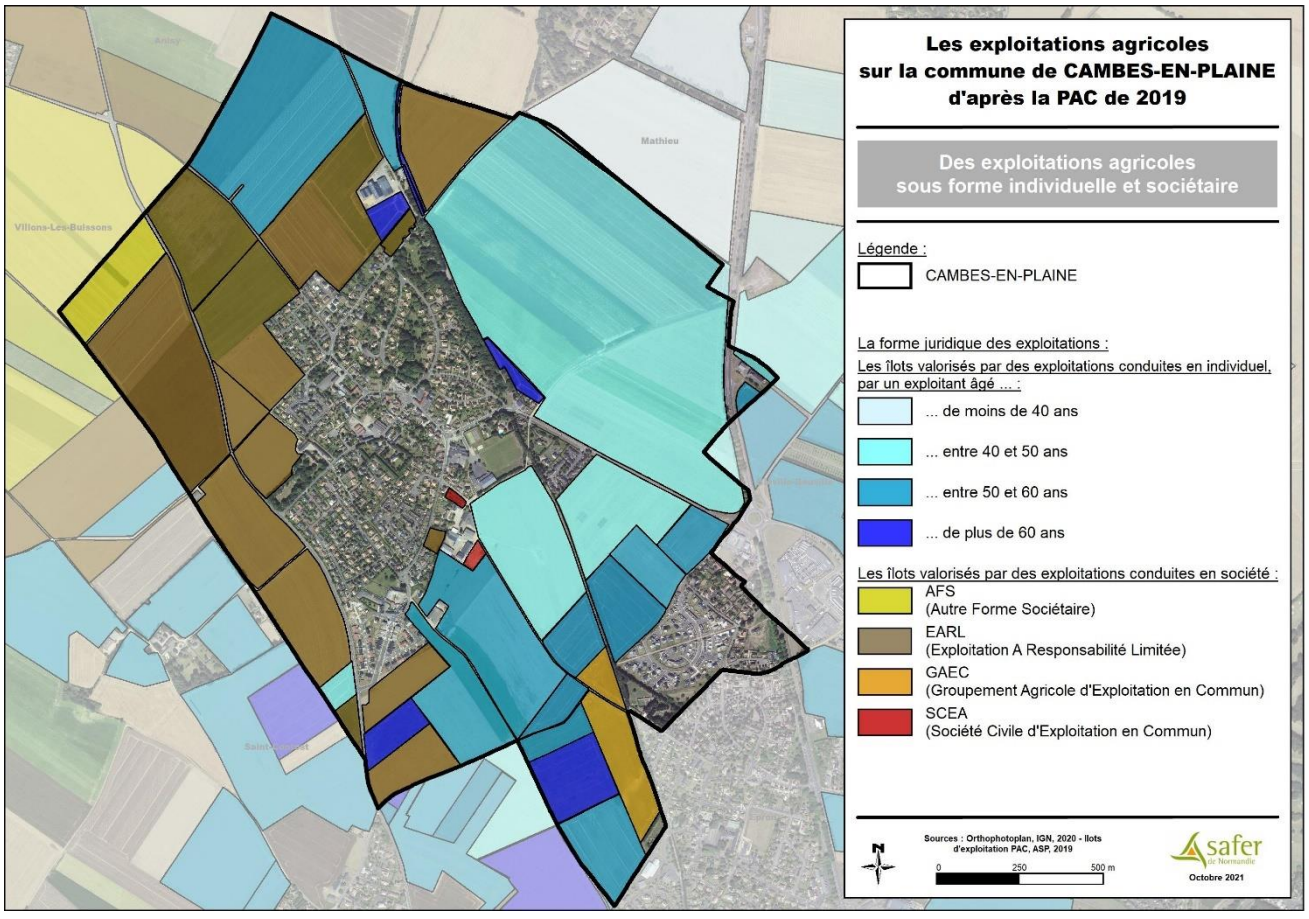
Source : SAFER.

Une majorité d'exploitations agricoles conduites en individuel (en nombre et en surfaces)

La moitié des 18 exploitations agricoles intervenant sur le territoire de Cambes-en-plaine est conduite en société dont 1/3 sont des EARL. Ces chiffres sont conformes aux moyennes régionales (67% et 33%).

Parmi les 9 exploitations conduites en individuel, un seul est jeune agriculteur – âgé de moins de 40 ans – et 3 exploitants sont âgés entre 50 et 59 ans et se pose donc la question de la reprise et la transmission de ses exploitations dans les 10 années à venir tout comme les 4 exploitations agricoles conduites par des exploitants âgés de 60 ans et plus, qui déclarent au total une SAU de près de 470ha dont un peu moins de 35ha sur Cambes-en-plaine.



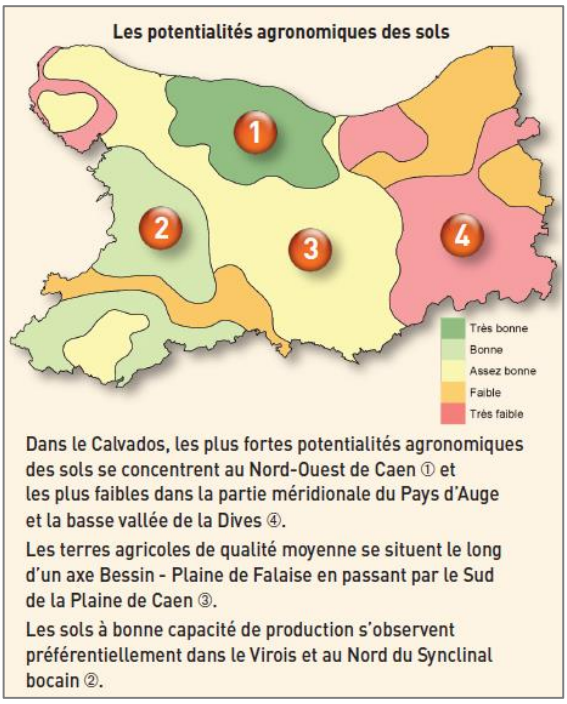


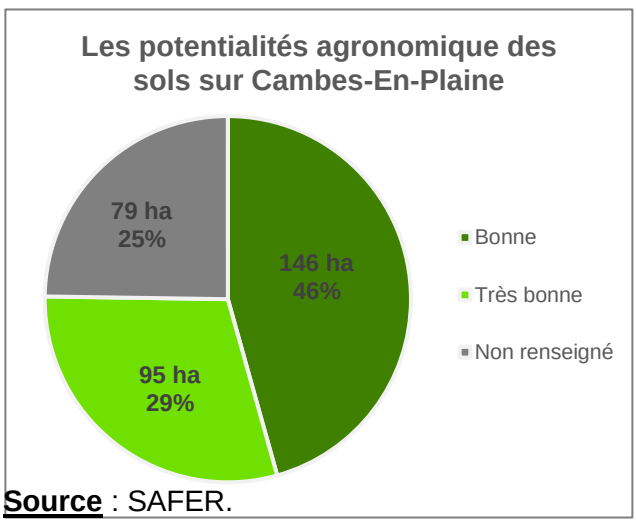
Un territoire situé parmi les meilleures terres d'Europe

La commune de Cambes-en-plaine est située dans un contexte où les plus hautes potentialités agronomiques du département sont rencontrées (cf. cartographie ci-contre, extrait de l'Atlas de « La consommation d'espace en Normandie et ses effets sur l'agriculture et l'environnement », Vigisol, 2015).

En effet, Cambes-en-plaine est située dans un secteur où les sols reposent sur des limons éoliens très profonds (limons sur plusieurs mètres d'épaisseur), sur de larges plateaux.

Ce contexte agronomique très favorable a permis à l'agriculture céréalière et industrielle de se développer sur le territoire.





Source : SAFER.

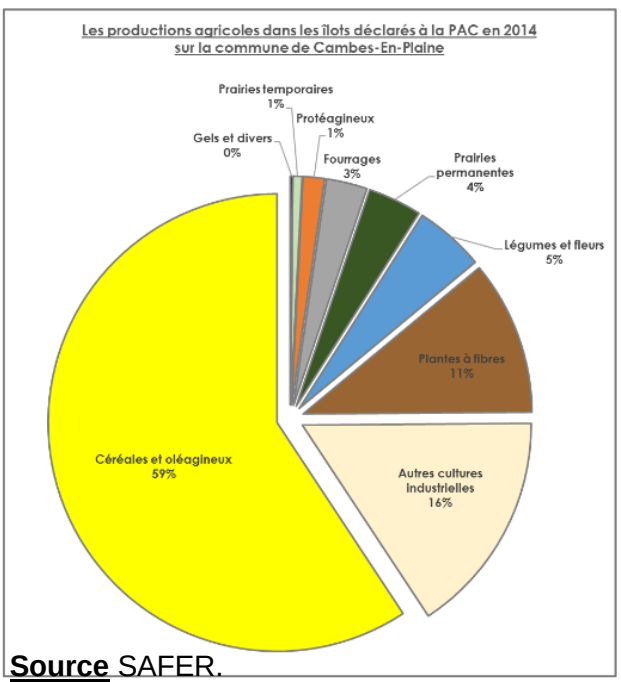
En effet, sur la commune de Cambes-en-plaine les potentialités agronomiques des sols sont « bonnes » à « très bonnes » (les meilleures potentialités).

Les très bonnes terres représentent même près de 50% du territoire agricole et sont localisées entre le Bourg et Epron mais également dans la partie Nord-Nord-Ouest du territoire.

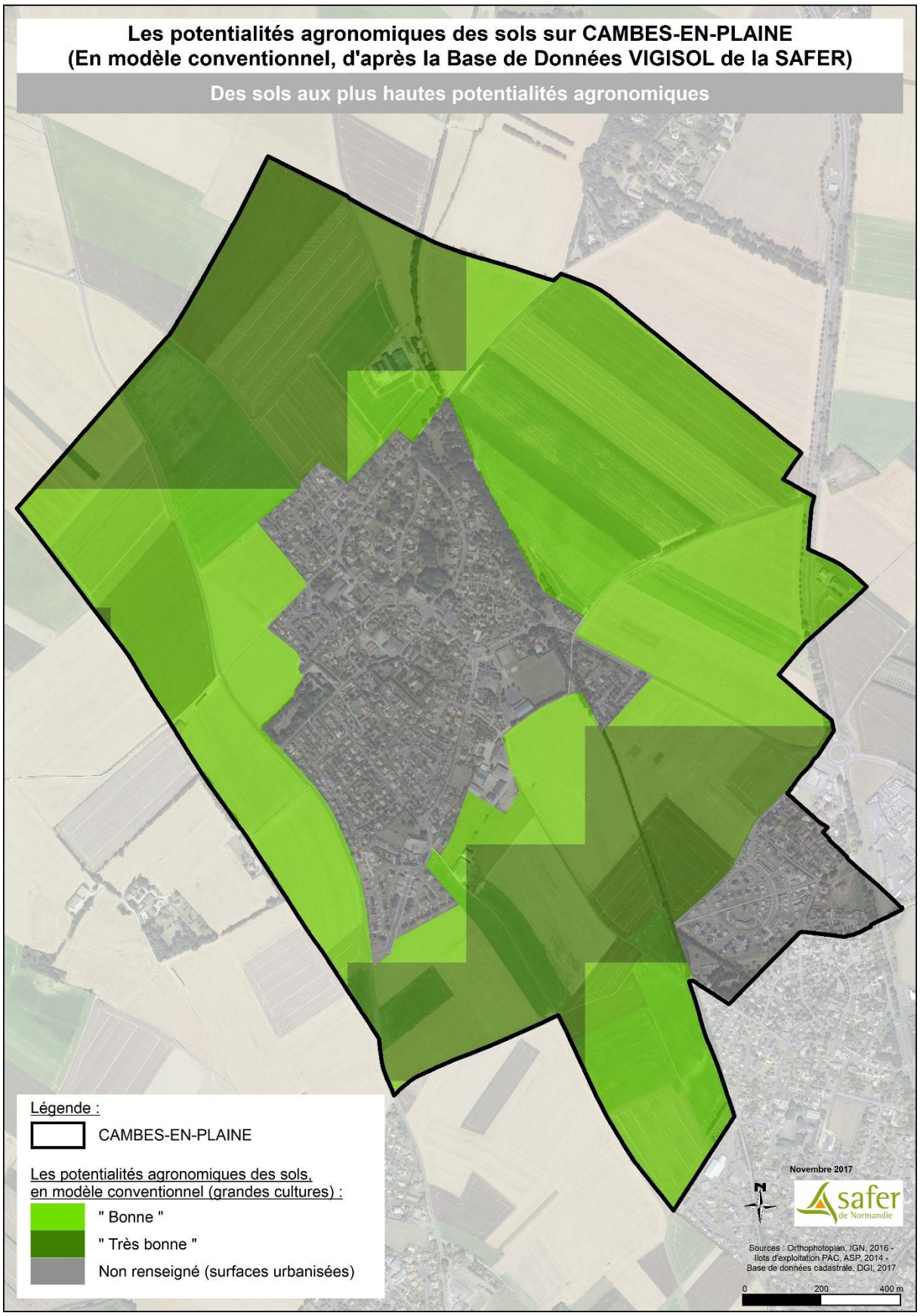
Un territoire largement dominé par les labours

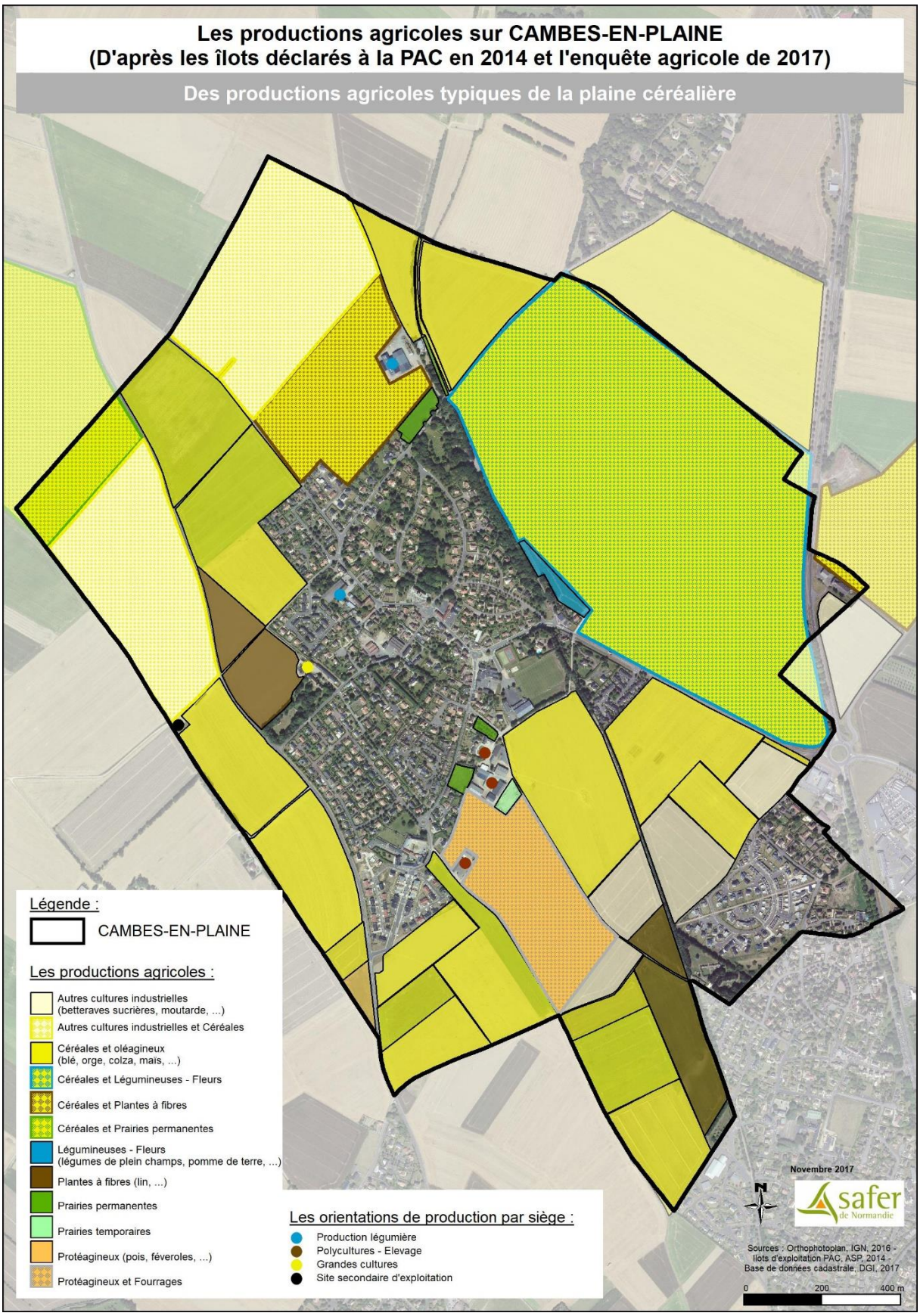
Les productions agricoles sont en lien avec les très bonnes potentialités agronomique du territoire et sont donc typiques de la plaine céréalière, avec des productions tournées vers les grandes cultures (blé, maïs, orge, colza, …), les cultures industrielles (telles que les betteraves sucrières, la moutarde, …), les plantes à fibres (lin), les légumineuses (pommes de terre, petit-pois, …) et les plantes fourragères.

Ces productions représentent 95% du territoire contre 5% pour les prairies (permanentes et temporaires). Ces dernières sont localisées en bordure d'urbanisation et sur de petites surfaces.



Source SAFER.


Les potentialités agronomiques des sols sur CAMBES-EN-PLAINE
(En modèle conventionnel, d'après la Base de Données VIGISOL de la SAFER)
Des sols aux plus hautes potentialités agronomiques
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Les potentialités agronomiques des sols, en modèle conventionnel (grandes cultures) :
" Bonne "
" Très bonne "
Non renseigné (surfaces urbanisées)
Novembre 2017
safer de Normandie
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2014 - Base de données cadastrale, DGI, 2017
0
200
400 m


Les productions agricoles sur CAMBES-EN-PLAINE
(D'après les îlots déclarés à la PAC en 2014 et l'enquête agricole de 2017)
Des productions agricoles typiques de la plaine céréalière
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Les productions agricoles :
Autres cultures industrielles (betteraves sucrières, moutarde, ...)
Autres cultures industrielles et Céréales
Céréales et oléagineux (blé, orge, colza, mais, ...)
Céréales et Légumineuses - Fleurs
Céréales et Plantes à fibres
Céréales et Prairies permanentes
Légumineuses - Fleurs (légumes de plein champs, pomme de terre, ...)
Plantes à fibres (lin, ...)
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Protéagineux (pois, féveroles, ...)
Protéagineux et Fourrages
Les orientations de production par siège :
Production légumière
Polycultures - Elevage
Grandes cultures
Site secondaire d'exploitation
Novembre 2017
safer de Normandie
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2014 - Base de données cadastrale, DGI, 2017
0
200
400 m

Des productions commercialisées via la filière traditionnelle

Toutes les exploitations agricoles ayant leur siège sur Cambes-en-plaine valorisent leurs productions en circuit long, notamment via la Coopérative de Creully (pour les céréales) ou encore la Coopérative Agricole Linière (pour le lin), situées sur la commune limitrophe de Villons-Les-Buissons.

La présence de 3 exploitations agricoles pratiquant l'élevage

Bien que situées dans la plaine céréalière, 3 exploitations agricoles sur Cambes-en-plaine, pratiquent l'élevage bovin allaitant, en parallèle de leur production en polyculture.

Ces exploitations agricoles sont localisées en limite Est et Sud-Est du bourg de Cambes-en-plaine. Leurs bâtiments sont donc situés à proximité immédiate de l'urbanisation et donc de tiers non agricoles.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Il s'agit des exploitations :

- M. VANDOORNE Marc
- SCEA de l'Epine
- M. VINCENT Bernard

Cependant, 2 exploitations ont la particularité de regrouper en un seul et même site leurs bâtiments d'exploitation (il s'agit de l'exploitation de M. VANDOORNE Marc et de la SCEA de l'Epine).

Un diagnostic précis de l'utilisation des bâtiments d'élevage a été réalisé dans le cadre de l'enquête agricole afin notamment de localiser précisément les bâtiments d'élevage et ainsi prendre en compte l'Article L.111-3 du Code Rural concernant les règles d'éloignement applicables aux constructions agricoles, qui s'appliquent réciproquement aux constructions non agricoles. L'objectif est de prévenir des éventuels conflits qui pourraient survenir entre l'activité agricole (nuisances liées à l'élevage : bruit, odeur, etc…) et des tiers non agricoles. Cette règle d'éloignement est fonction des effectifs des élevages (nombre d'animaux). Elle est de 50 mètres pour ceux relevant du RSD (Règlement Sanitaire Départemental) et de 100 mètres pour ceux relevant de l'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Sur Cambes-en-plaine, 2 élevages relèvent des ICPE (avec 150 animaux comptabilisés) et 1 élevage du RSD.

Ces exploitations agricoles ont donc des plans d'épandages, sur l'ensemble des parcelles exploitées dont certaines sont bordantes à l'urbanisation.

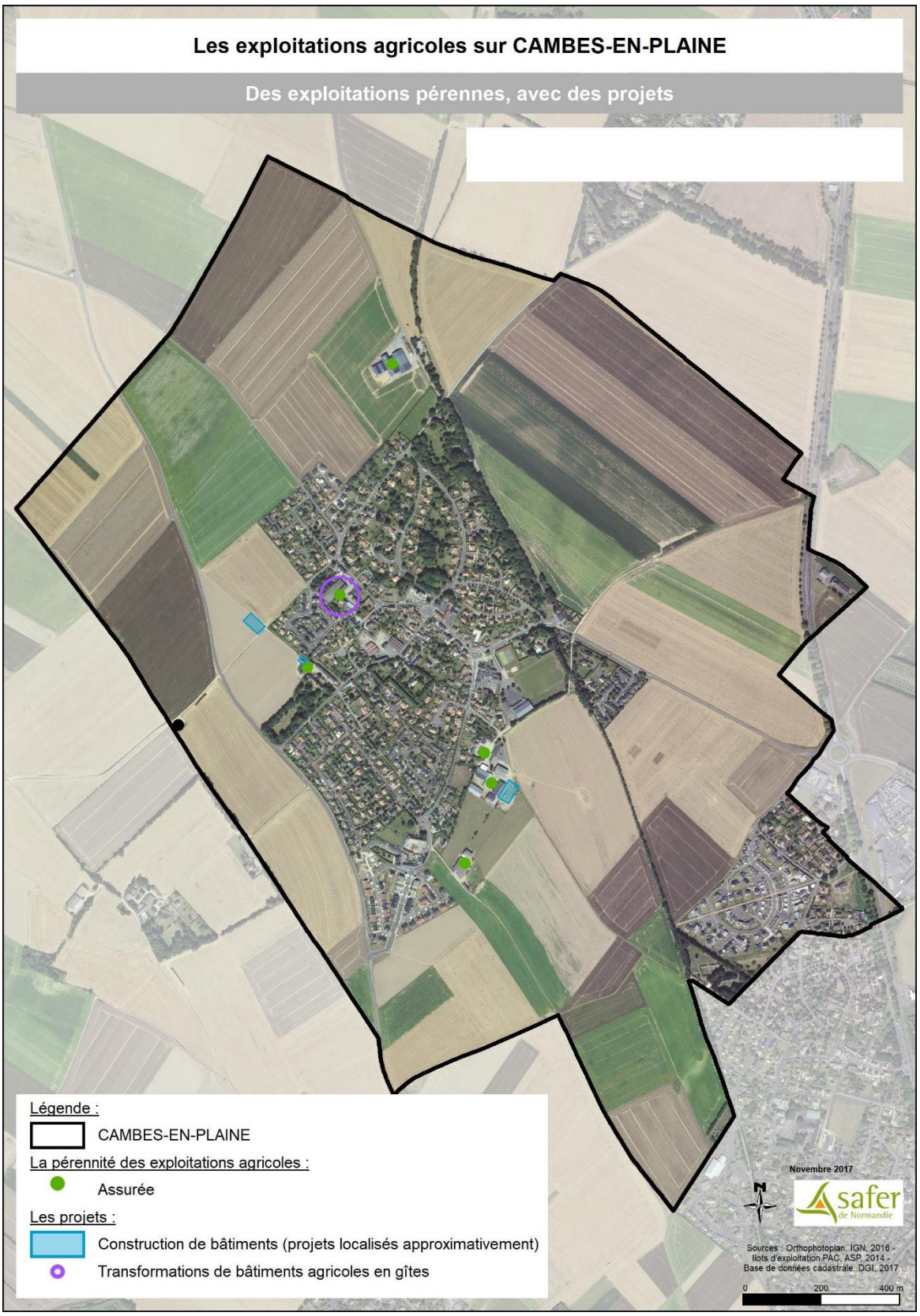
Lors de l'enquête agricole, certains exploitants ont évoqué l'existence de conflits de voisinage, mais qui ne sont pas liés, sur la commune de Cambes-en-plaine, aux exploitations qui ont des élevages. Ces dernières soulignent que bien que situées à proximité de l'urbanisation, les relations sont plutôt bonnes avec leur voisinage ; mais soulignent que c'est aussi parce que les exploitants agricoles portent une attention particulière à les éviter autant que possible, dans leur travail au quotidien.


La prise en compte des bâtiments d'élevage sur CAMBES-EN-PLAINE
(D'après l'enquête agricole de 2017)
Exploitations de M. VANDOORNE Marc et la SCEA de l'Epine
Légende :
Les usages des bâtiments sur les sièges d'exploitations :
Autres usages (matériels, etc.)
Bâtiments d'élevage
Gîtes / Chambres d'hôtes
Maisons d'habitation (de l'exploitant)
Bâtiments de stockage
Les volontés de développement / construction :
Projets (approximativement)
Les tiers non agricoles :
Tiers - maisons d'habitation - à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage
Les périmètres de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage :
100 mètres
(élevage relevant des ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
Novembre 2017
safer de Normandie
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2014 - Base de données cadastrale, DGI, 2017
0
200
400 m


La prise en compte des bâtiments d'élevage sur CAMBES-EN-PLAINE
(D'après l'enquête agricole de 2017)
Exploitation de M. VINCENT Bernard
Légende :
Les usages des bâtiments sur le siège d'exploitation :
Bâtiments d'élevage
Bâtiments de stockage
Les tiers non agricoles :
Tiers - maisons d'habitation - à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage
Les périmètres de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage :
50 mètres - Réglementaire
(élevage relevant du RSD : Régime Sanitaire Départemental)
100 mètres - A titre indicatif
(élevage relevant des ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
Novembre 2017
N
safer de Normandie
Sources : Orthophotoplan, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2014 - Base de données cadastrale, DGI, 2017
0
200
400 m

Des exploitations agricoles pérennes et avec des volontés de développement

Toutes les exploitations agricoles sur Cambes-en-plaine ont une activité pérenne. Certaines d'entre elles souhaitent se développer, avec des projets de construction de hangars agricoles (stockage de denrées et de matériel).



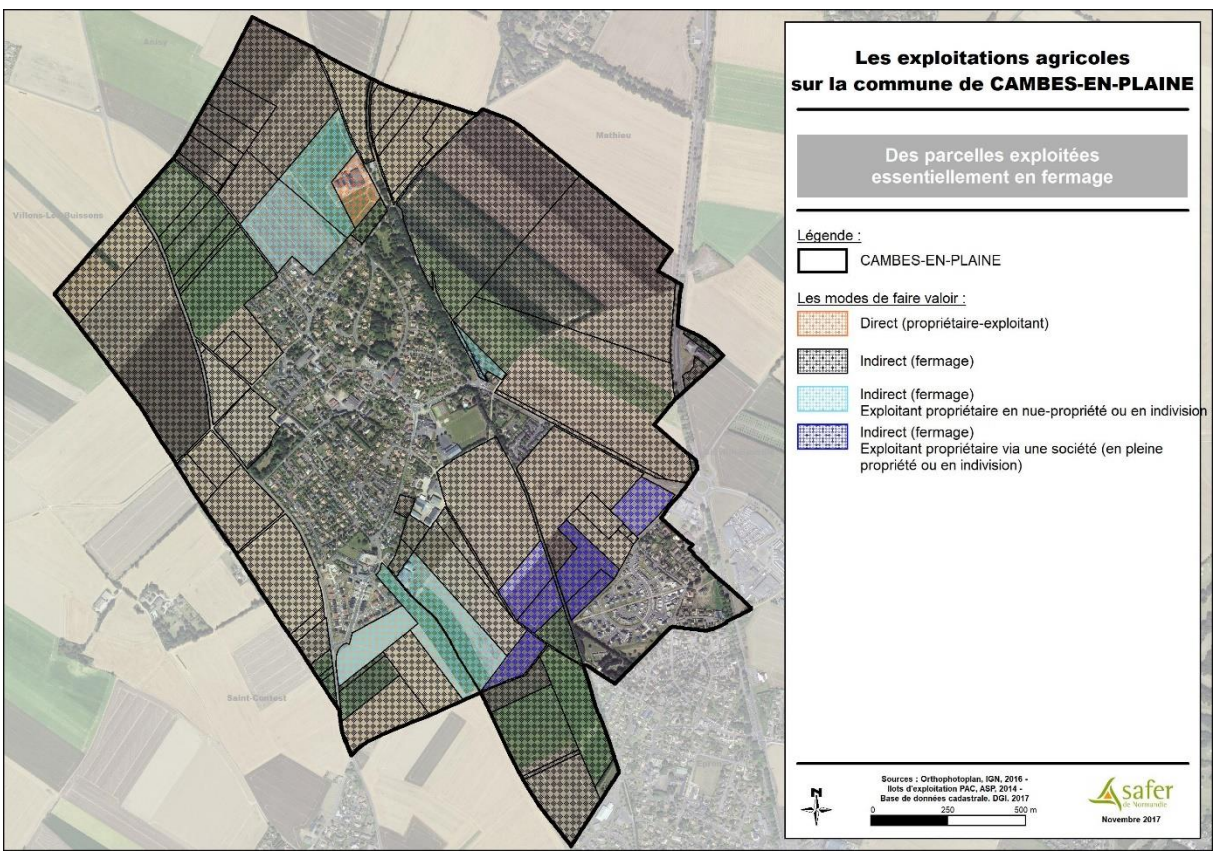
La perte de surfaces agricoles : la menace de l'extension de l'urbanisation

La proximité des exploitations agricoles et notamment des sièges d'exploitations avec l'urbanisation est étroite sur la commune de Cambes-en-plaine. En effet, excepté un siège d'exploitation isolé, les autres sièges sont en bordure d'urbanisation (du bourg de Cambes-en-plaine), voire même dans le tissu urbain.

En effet, lors de l'enquête agricole et notamment lors de la réunion agricole, il a fait état, à plusieurs reprises, par les exploitants agricoles présents, d'une consommation d'espace jugée excessive, à la fois sur la commune de Cambes-en-plaine, mais aussi sur les communes alentours.

Cette consommation d'espace impacte grandement les exploitations agricoles tant en termes de surfaces (réduction des surfaces exploitées) que pour la conduite de l'exploitation (nécessité pour les exploitations agricoles ayant perdu du foncier de retrouver des surfaces agricoles en compensation), d'autant plus dans un contexte où les exploitations agricoles ne maîtrisent pas le foncier valorisé.

En effet, les surfaces valorisées sur Cambes-en-plaine sont très largement en faire-valoir indirect, donc avec des exploitants, locataires des parcelles exploitées via le paiement de fermages.



Synthèse

AVANTAGES	INCONVENIENTS
- Un nombre stable et élevé d'exploitations agricoles - Proximité d'un pôle urbain : vers le développement d'une agriculture de proximité ? - Exploitations pérennes - Exploitants jeunes - Des potentialités des terres très élevées (parmi les meilleures du département) - Mise en valeur patrimoniale et architecturale des bâtis agricoles - Présence d'élevages : diversité agricole et attractivité du territoire	- Sièges d'exploitation insérés dans le tissu urbain - Pression foncière liée à la proximité avec Caen - Conflits d'usages - Enclavement des sièges d'exploitation et impossibilité de développement. - Menace d'une disparition progressive des sièges d'exploitation sur la commune - Réduction des surfaces agricoles (consommation d'espaces à des fins d'urbanisation)

B. Le milieu naturel et le patrimoine

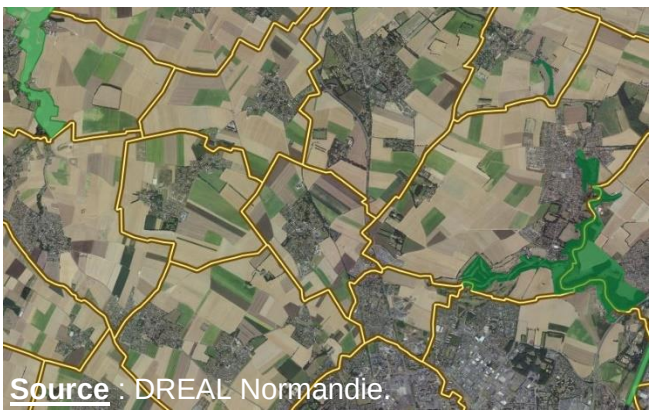
1) Espaces naturels, hydrologie, topographie

Espaces naturels significatifs

Les bois et les haies jugés intéressants dans le cadre de l'étude paysagère devront être classés à conserver dans le règlement graphique. Le bois se trouvant autour du cimetière anglais, se prolongeant vers l'est doit obligatoirement être classé à conserver.

Il en est de même pour les terrains arborés dits du « parc de Cambes-en-plaine ».

Il est à signaler que des cavités souterraines existent, mais elles ont déjà été comblées par le passé.


Source : DREAL Normandie.

Cambes-en-plaine n'est pas concernée par des périmètres de protection Natura 2000 ou Z.N.I.E.F.F[1].

Elle est cependant située à 1,4 km à vol d'oiseau de la Z.N.I.E.F.F. de type 1 « Vallée du Dan », et à 3,2 km de la Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Vallée de la Seulles de la Mue et de la Thue ».

Hydrologie

Aucun cours d'eau ne coule au sein de la commune, même si quelques zones inondables peuvent être individualisées, notamment en zone agricole. Il s'agit de petites zones de remontées de nappes phréatiques.


Source : DREAL Normandie.

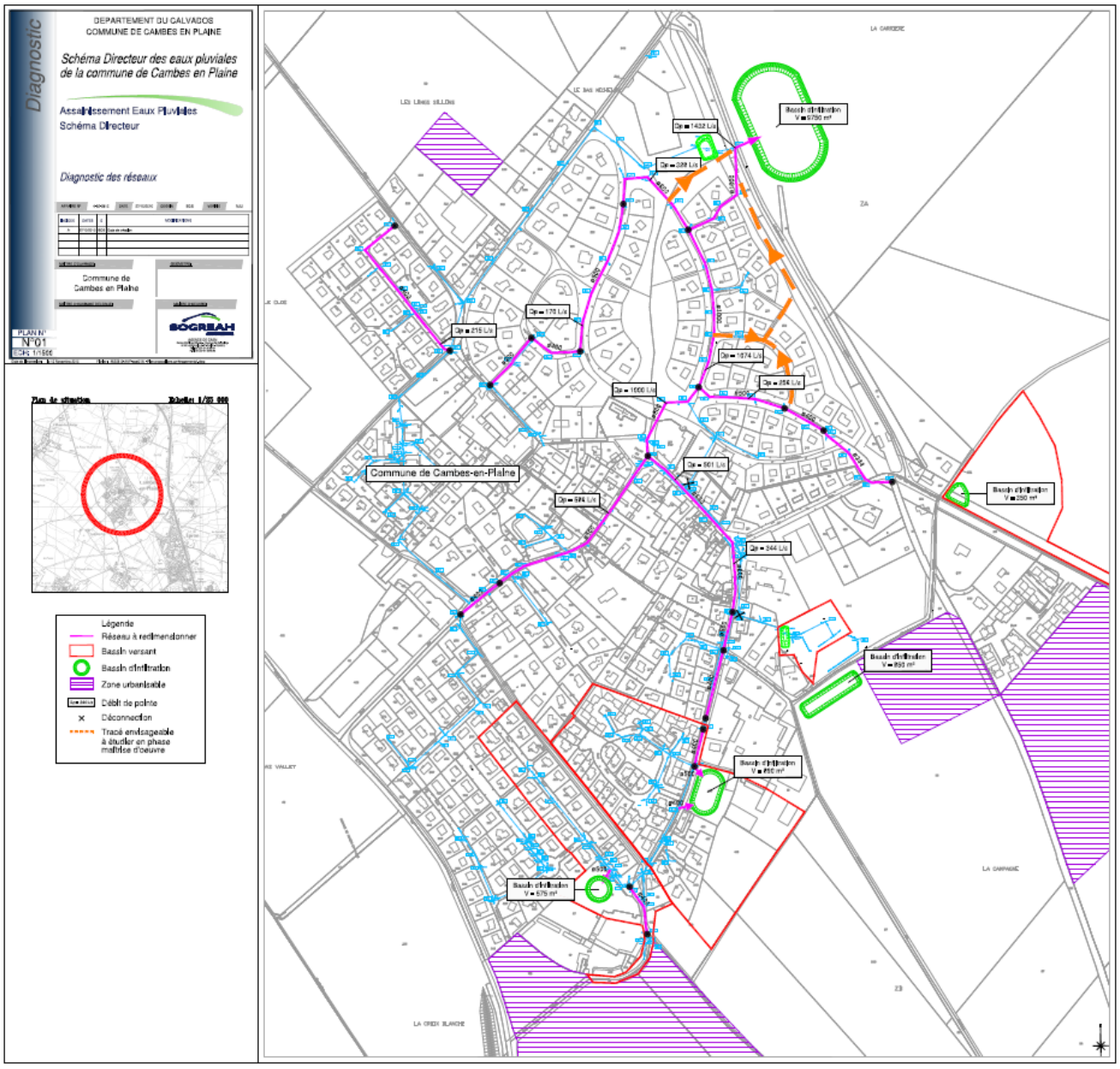
L'atlas régional des zones inondables détermine 4 secteurs potentiellement sujets à inondation. Aucune de ces 4 zones n'est susceptible de faire l'objet d'une urbanisation à vocation d'habitat, autant du fait de leur positionnement que de la protection des espaces agricoles utiles.

Une étude hydraulique a été réalisée sur la commune en 2010 par la société Sogreah. Cette étude a permis d'établir un état des lieux de la gestion des eaux pluviales sur la commune, à l'échelle du bassin versant, puis d'établir des priorités dans les aménagements à réaliser. Ces priorités sont au nombre de 3 :

- Limiter les risques d'inondation pour les biens et les personnes
- Résoudre les désordres hydrauliques sur des zones à enjeux plus faibles ou des problématiques non vécues
- Déconnecter des zones amont du Bourg (zones non connues pour engendrer des dysfonctionnements)

L'ensemble des aménagements projetés dans le cadre de ce programme représentent un investissement de plus de 2 millions d'euros HT, pour un programme de travaux s'étalant sur 4 années.

[1] Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique.



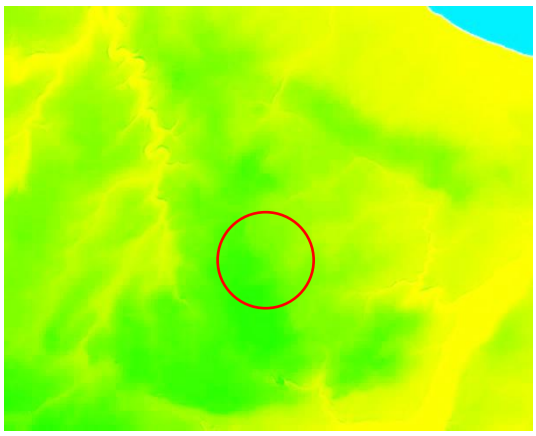
Le schéma directeur des eaux pluviales de la commune est disponible en annexe du PLU.

Topographie

Aucun cours d'eau ne traverse la commune du fait de sa position élevée par rapport aux communes environnantes. Néanmoins, un talweg hydrologique constitue un point de concentration des eaux pluviales.

Le relief formé d'un plateau se situe à une altitude comprise entre 50 et 65 mètres d'altitude.

Le territoire communal fait partie de la plaine de Caen.



Source : DREAL Normandie.

2) cadre de vie et paysages

En s'approchant de la zone littorale, la campagne de Caen oublie ses vastes horizons pour constituer un paysage toujours ouvert mais d'apparence moins vaste, aux horizons proches. Il semble que la plaine, à l'approche de l'immensité marine, veuille une dernière fois s'affirmer en tant que paysage.
Les villages, entourés de leur écrin bocager, donnent la mesure de ce paysage de plaine dont ils sont les «objets-repères».





Atlas Régional Basse-Normandie

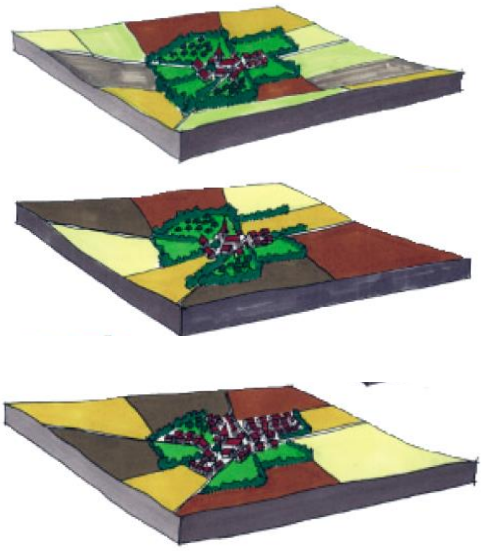
La commune de Cambes-en-plaine fait partie de ce qui est couramment nommé la campagne septentrionale de Caen.

Cet espace se caractérise par la présence d'un paysage de plaine aux horizons courts de plus en plus « grignotés » par l'urbanisation.

Cette avancée de la ville sur les espaces ruraux s'appelle le phénomène de périurbanisation.

Etant une commune périurbaine de l'agglomération caennaise, le territoire communal de Cambes-en-plaine présente donc ces deux typologies de paysage à savoir la présence d'espace bâti entouré d'un écrin de verdure.

Mécanisme d'évolution des communes périurbaines

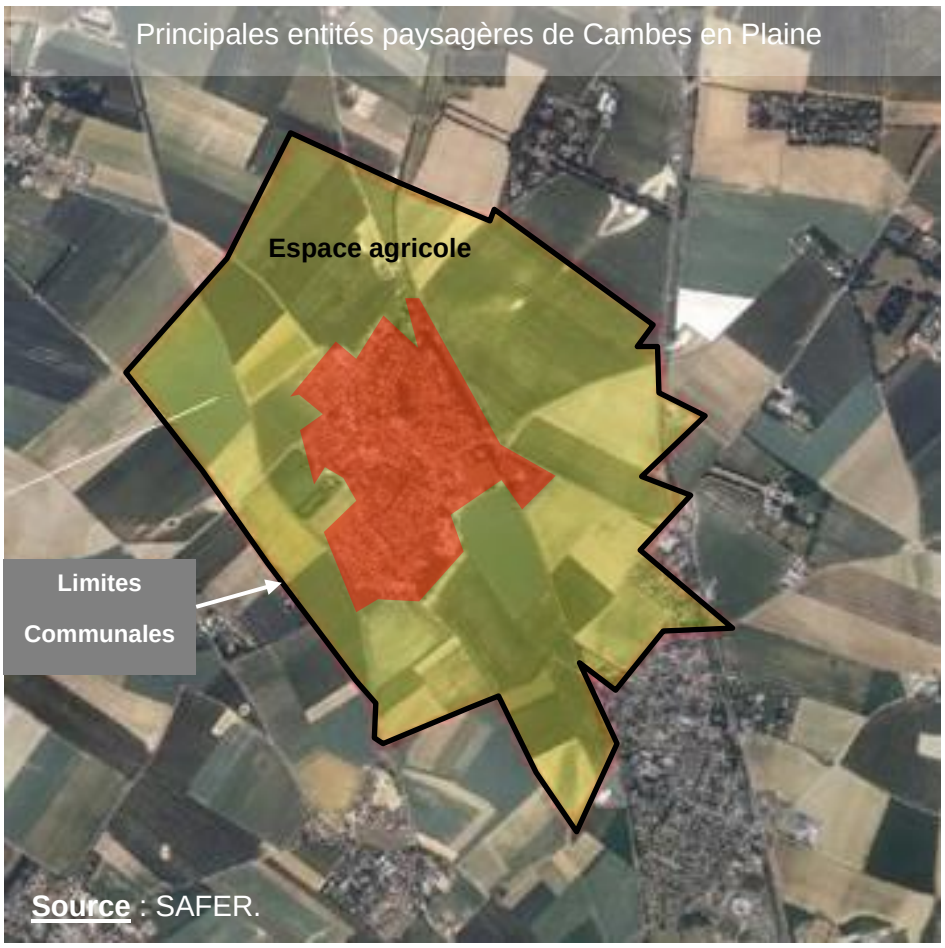


Stade initial de l'entre deux guerres avec herbages, enclos et vergers

Evolutions régressive après remise en culture et recul du verger.

Les lotissements conséquence de la pression urbaine caennaise

Visage actuel de la commune de Cambes en Plaine



Le paysage de Cambes-en-plaine se divise entre deux fortes entités paysagères : une zone bâtie ceinte d'une plaine agricole.

L'espace agricole de Cambes-en-plaine présente la morphologie de la plaine de Caen dans son ensemble. Ainsi, on peut y observer la présence de grandes parcelles agricoles, signes de la présence de grandes exploitations. Ce type de découpage parcellaire et les pratiques agricoles réalisées offrent un paysage largement ouvert sur l'horizon. Le regard ne s'arrête que sur le bâti des communes voisines : des clochers, des hangars agricoles, …

L'espace bâti est présent sous deux formes différentes :

- du bâti ancien
- des lotissements pavillonnaires

Tout d'abord, le bourg s'est constitué autour d'éléments bâtis historiques, église, grandes propriétés avec parfois des fermes attenantes. Par la suite, la commune s'est développée sous forme d'opérations de lotissements en cercle autour du centre bourg, d'où une urbanisation actuelle très bien individualisée sans urbanisation diffuse ni mitage.

Malgré un caractère résidentiel affirmé, l'environnement paysager de qualité mérite une attention toute particulière.

Le paysage agricole

Le paysage agricole est composé de grandes parcelles cultivées, de champs ouverts, de chemins ruraux, de desserte des parcelles rarement bordées de haies ou de talus.

Ce paysage reflète les nécessités d'une production agricole intensive.

Le paysage agricole est caractérisé par des vues ouvertes et lointaines, d'une limite construite à une autre.



Vue sur le bourg de Cambes en Plaine depuis la RD79

Source : Atelier de l'Urbanisme.



Ci-dessus : vue du bourg depuis la RD79b. Hangars agricoles et nouvelles constructions de couleur claire se détachent sur fond boisé. **Source** : Atelier de l'Urbanisme.

La végétation arborescente est rare.

Cette dernière n'est présente uniquement que pour marquer des points forts : Calvaires, Monuments, Croisée de chemins ou en accompagnement de chemins d'accès à de grandes propriétés depuis les routes.

Par contre, l'impact visuel dans la plaine du moindre arbre est très important.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le village



Source : Google Earth.

Au vu de la photographie aérienne, le bourg présente une urbanisation concentrée. Les limites construites reprennent des limites de parcelles agricoles.

Il n'y a que très peu de dilution sur les franges, contrairement à certaines communes voisines comme Epron, qui s'étire le long des voies principales de communication ou comme Villons-les-Buissons qui semble s'être développée au gré des opportunités d'acquisitions foncières.

Les espaces verts du bourg



Contre allée engazonnée, plantée de part et d'autre d'alignements d'arbres tige et bosquets de baliveaux à la limite entre le cimetière anglais et la plaine



Cimetière paysager

Source : Atelier de l'Urbanisme.

L'entité du cimetière et les espaces associés représente une grande superficie du paysage situé au centre du village. Cette partie du territoire communal est associée au traitement du cimetière militaire anglais et de ses abords. Lieu témoin de l'Histoire de la seconde guerre mondiale, c'est également l'élément fondateur d'une partie du paysage urbanisé communal. Eglise et mairie se situent dans cet espace paysager de qualité. C'est d'ailleurs cette image de la commune qui persiste pour le visiteur extérieur.

Le paysage du village se caractérise par :

- De vastes espaces engazonnés plantés d'arbres tiges isolés de grandes dimensions (érables sycomores, frênes, platanes, …) offrant à la fois ombrage et vue dégagée (peu de plantations arbustives dans l'espace central.)

- Une construction sous forme de maisons individuelles sur de grandes parcelles

- Un traitement particulier des bords de voie : un côté engazonné et planté d'arbres tige, cerisiers à fleurs, marronniers, pommiers, suivant les rues, et un côté avec trottoir.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le bâti existant

Il existe au sein de la commune trois types de bâtis distincts :

- Bâti traditionnel au cœur du bourg relativement dense à proximité de l'église et de la Mairie à l'alignement des rues.

- Lotissements récents individuels ou groupés.

- Bâtiments agricoles en périphérie directe de la partie actuellement urbanisée de la commune. Les véritables corps de ferme sont également présents sur le territoire communal. Les corps de ferme sont bien structurés avec une cour, entourée des bâtiments d'exploitation.

Il n'existe pas d'urbanisation industrielle ou artisanale au sein de la commune.

La perception du paysage de Cambes-en-plaine se différencie de celui des communes alentours par sa partie urbanisée. Le bourg s'est constitué autour d'éléments bâtis historiques : Eglise, cimetière militaire anglais et des exploitations agricoles attenantes. Des lotissements sont venus se greffer sur le centre ancien. Le caractère paysager de ces lotissements est fort et de qualité ; permettant de définir l'environnement communal actuel comme un poumon vert au sein d'un environnement agricole qui relève d'une véritable fonction économique. Cette particularité de la commune de Cambes-en-plaine est une réelle spécificité de l'agglomération caennaise.

Pour mieux comprendre, l'espace bâti de Cambes-en-plaine, il est intéressant d'analyser les différents types de bâtis présents sur le territoire communal : entre village ancien et lotissements. En effet, l'imbrication entre le village ancien et les lotissements est complexe, défini en fonction d'acquisitions foncières successives. Les espaces construits en continu succèdent aux maisons individuelles et aux équipements publics sans ordre véritablement apparent.

Le village ancien

Les maisons anciennes de Cambes-en-plaine se localisent quasi-exclusivement dans le centre bourg. Ce sont des constructions relativement hautes, implantées à l'alignement de la rue structurant ainsi les rues du vieux centre (extrait du cadastre ci-dessous). Ces maisons possèdent alors bien souvent des petites cours ou jardinets à l'arrière, certains de ces jardins feront l'objet d'une protection au sein du P.L.U.

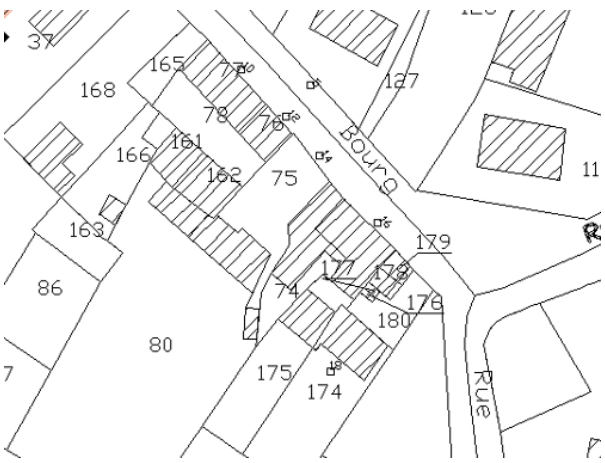


Ces constructions anciennes, bien souvent réalisées en pierre de Caen, apportent un charme « pittoresque » au centre bourg de Cambes-en-plaine.



Dans le P.L.U. opposable lors du démarrage de l'étude, le bourg est zoné en « UA ». Il s'agit d'un zonage spécifique où l'urbanisation est considérée comme dense.

A noter également la présence marquante du bâti appartenant à la reconstruction, bien intégré au Bourg de Cambes en plaine.





Source : Registre parcellaire.

Les lotissements pavillonnaires

Ces dernières années, la commune de Cambes-en-plaine a connu un développement en partie basé sur la forme de lotissements pavillonnaires.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le type architectural pavillonnaire a connu différentes phases d'évolutions selon les époques de constructions permettant ainsi d'éviter l'uniformité totale et d'offrir une certaine « variété au sein du parc de logement pavillonnaire communal.

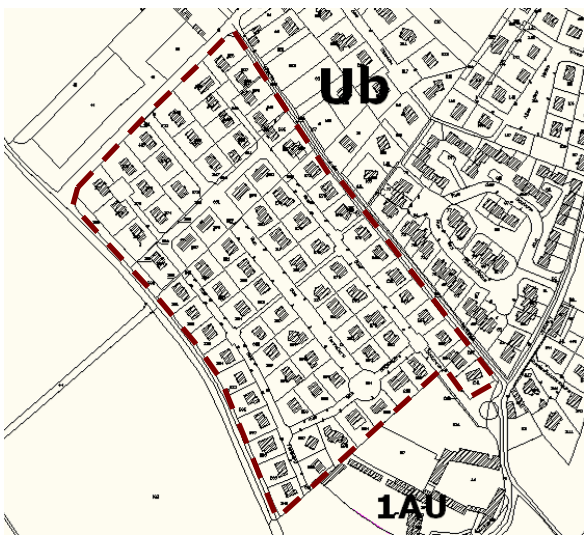


Ce type architectural est reconnaissable du fait de la constante de certaines caractéristiques :

- L'implantation du bâti sur la parcelle (construction au centre du terrain)
- L'organisation en lotissement
- L'utilisation de matériaux standards et de volumes simples.



La forte représentation de végétation dans ces lotissements palie au caractère parfois artificiel et déraciné de certains lotissements (exemples en images).





Source : Atelier de l'Urbanisme.

Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le cas particulier du hameau de la Bijude



L'urbanisation actuelle de la commune est très bien individualisée et ne connait pas de réel mitage. La Bijude est ici considéré comme un cas particulier car ce hameau est le seul que connaisse le territoire communal. Il se situe au sud-est de la commune pour former une sorte de continuité bâtie avec la commune limitrophe : Epron.

Les logements qui y ont été construits mêlent plusieurs formes bâties : des pavillons classiques aux maisons jumelées, en passant par les « semi collectifs », ce quartier est hétérogène et tranche avec les paysages pavillonnaires évoqués précédemment.

Pour autant, ce hameau est désolidarisé du bourg de Cambes-en-plaine. Les projets routiers envisagés par la communauté urbaine seraient susceptibles de compromettre encore plus cette « fracture ». La volonté de la municipalité étant par ailleurs de conserver et de renforcer les liens entre le bourg et ce hameau (liaisons douces et trajet direct en voiture).



Un des objectifs de la commune est de permettre le lien entre ce hameau et le bourg de Cambes-en-plaine, même lorsque le prolongement du boulevard Jean Moulin sera réalisé. La réalisation de ces voies structurantes ne devra pas scinder la commune en deux parties. Dans cet objectif, des connexions seront prévues afin de relier le bourg et le hameau de la Bijude.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Liaisons douces

La commune de Cambes-en-plaine est particulièrement riche de liaisons dites « douces ».

Il s'agit de chemins réservés aux piétons et cycles, qui relient certains quartiers du bourg ou rejoignent des itinéraires de randonnées, au-delà du village.

Cette richesse est un atout non négligeable, en cela que les liaisons douces permettent une véritable « vie de bourg » pour les habitants, qui peuvent assurer leurs déplacements de proximité à pied ou à vélo, mais constituent également des sentiers très intéressants en termes de mise en valeur et de découverte du territoire.

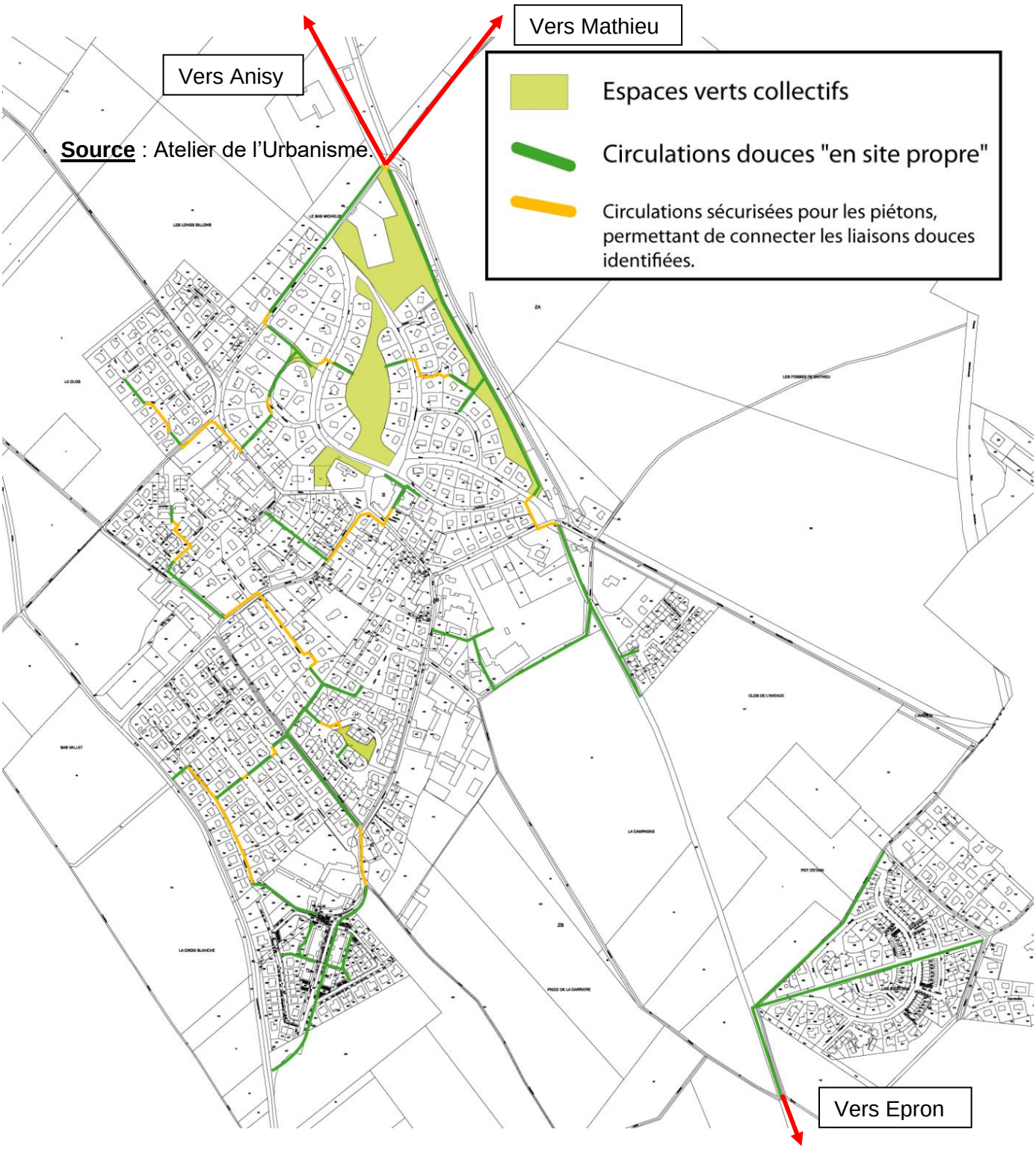
La carte présentée ci-après est un recensement des liaisons existantes. Celles-ci pourront être mises en valeur, prolongées ou complétées dans le cadre du travail de P.L.U.







Recensement des voies douces et espaces verts



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Source : Atelier de l'Urbanisme, 2020

La typologie du bâti agricole : entre traditionnel et modernité :

Sur Cambes-en-plaine se côtoient bâti traditionnel et bâti moderne. En effet, le bâti agricole sur Cambes-en-plaine est le témoin de l'évolution de l'agriculture mais surtout des besoins et des nécessaires adaptations des bâtiments. Les bâtiments traditionnels ont été conservés et les exploitants ont fait le choix de construire de nouveaux bâtiments neufs, fonctionnels mais aussi par nécessité quant à des mises aux normes sanitaires (pour les bâtiments d'élevage).

Le bâti traditionnel est en pierre de Caen, avec des toits à 2 pentes, en ardoise ou en tuile. Les murs ceinturant les bâtiments sont également constitués en pierre de Caen.

Aujourd'hui ce bâti correspond le plus souvent à la maison d'habitation des exploitants agricoles (voire même aux parents, qui étaient eux-mêmes agriculteurs et qui restent habiter dans le corps de ferme) même si une partie des bâtiments peut encore être dédiée au stockage du petit matériel.

Certains anciens corps de ferme sur Cambes-en-plaine ont été transformés, par division pour la création d'appartements par exemple (location).

On trouve ce bâti traditionnel au sein même du bourg de Cambes-en-plaine, ces corps de ferme sont donc enserrés dans le tissu urbain.





Le bâti moderne est constitué en tôle, en toit à 2 pentes le plus souvent en bac acier de couleur grise.

Ces bâtiments sont aujourd'hui adaptés à l'agriculture moderne, pour le stockage de denrées en particulier (fourrage, paille, etc.) mais aussi pour abriter les animaux (stabulation) comme c'est le cas sur Cambes-en-plaine.

Sur la commune, on trouve ce type de bâti isolé, dans la plaine, mais aussi en limite de l'urbanisation sur la frange Est du bourg.





Source : Atelier de l'Urbanisme.

Synthèse

AVANTAGES	INCONVENIENTS
- Des paysages urbains et naturels diversifiés - Un réseau de liaisons douces existantes très important - Des formes urbaines qui se diversifient progressivement, dans les opérations nouvelles.	- Les lotissements pavillonnaires sont parfois conçus sans traitement paysager des franges ou connexions « douces » - Végétation arborescente rare.

3) Risques naturels majeurs

Sur le territoire communal, on peut observer plusieurs risques naturels majeurs :

Toutes les cartes présentées ci-après sont disponibles dans leur format original sur le site internet de la DREAL Normandie

Les catastrophes naturelles

Depuis environ 25 ans, seulement 3 arrêtés ministériels de catastrophes naturelles ont dû être pris sur le territoire communal :

- Un arrêté en date du 24/10/1987 pour la tempête d'intensité exceptionnelle survenue les 15 et 16 octobre 1987.

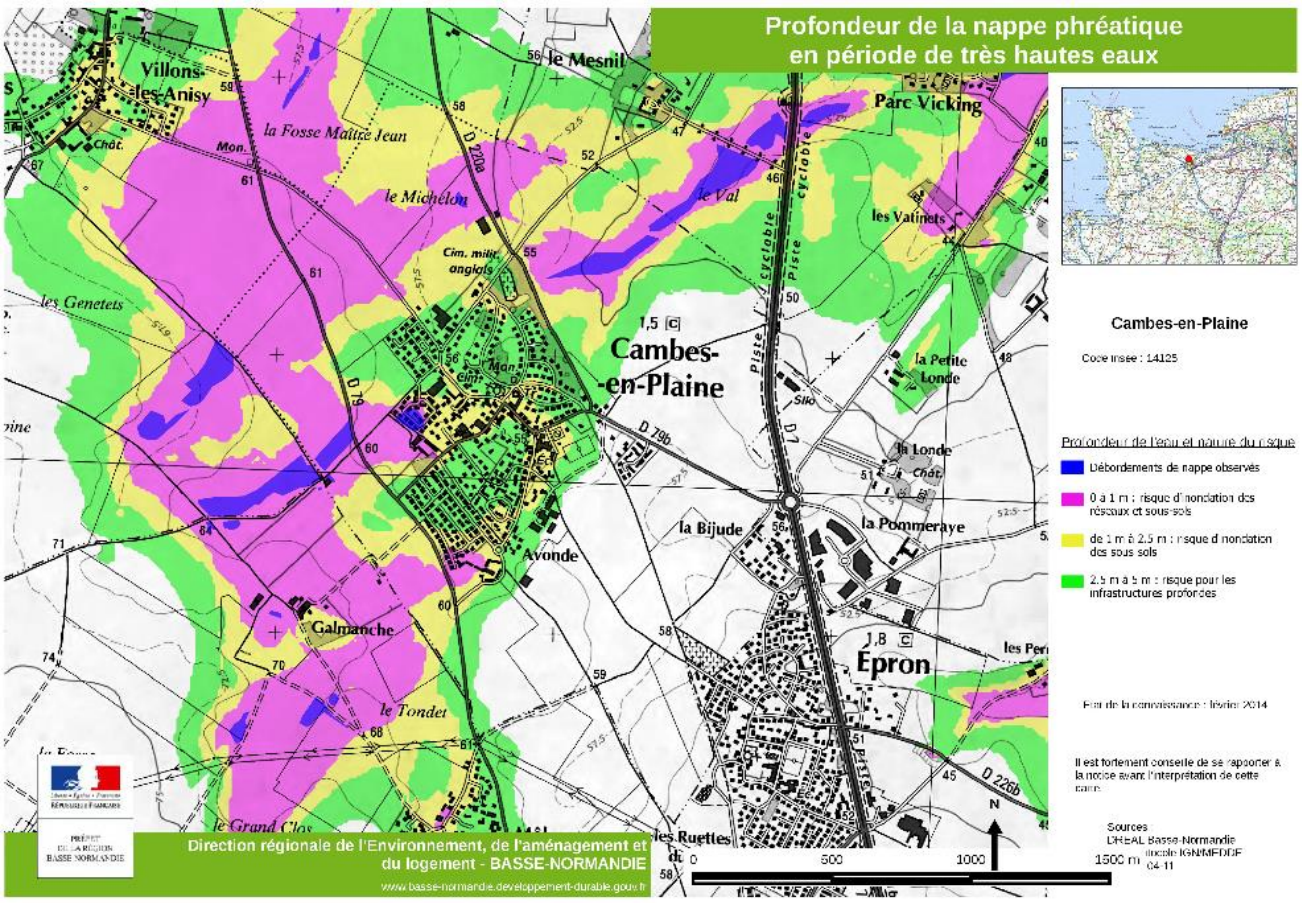
- Un arrêté du 29/12/1999 pour les intempéries du 25 au 29/12/1999.

- Un arrêté du 13/09/2013 pour catastrophe naturelle inondation.

Les remontées de nappes phréatiques

Sur le territoire communal, les nappes phréatiques se situent assez proches de la surface du sol : il peut donc arriver quelques inondations de petites zones agricoles.

Une cartographie des zones de remontées des nappes phréatiques a été élaborée par les services de la DREAL. La localisation de ces zones est une information importante notamment pour le développement de l'urbanisation. Ces données indiquent quelles sont les zones les plus à même d'accueillir de l'urbanisation et plus précisément sur la réalisation de sous-sols.



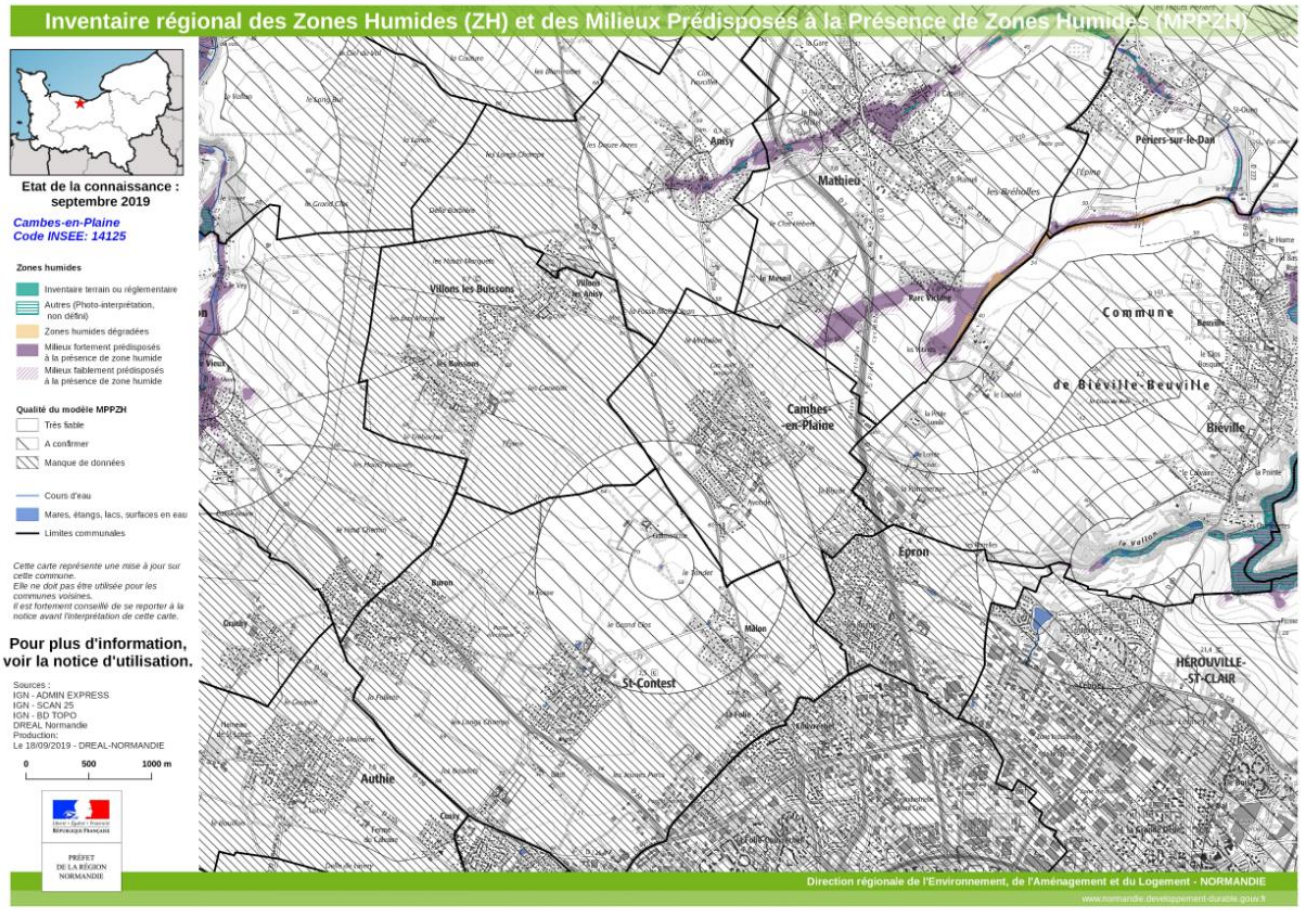
Concernant la commune de Cambes-en-plaine, les zones déjà urbanisées ne sont pas inquiétées par d'éventuels débordement de nappes phréatiques. L'essentiel des zones concernées se situent :

- au nord de la commune

- à l'est et à l'ouest du bourg (mais seulement sur de fines bandes).

Les zones humides

La DREAL Basse Normandie a également éditée en janvier 2017 une cartographie des territoires humides (zones humides prédisposées, les plans d'eau, les marais, les bassins, …).



Il s'avère que certaines parties du territoire communal sont définies comme étant des zones humides à forte prédisposition. Cependant ce type de zones n'est que très faiblement représenté sur la commune. Les zones humides se situent pour l'essentiel au nord et au nord-ouest du territoire communal.

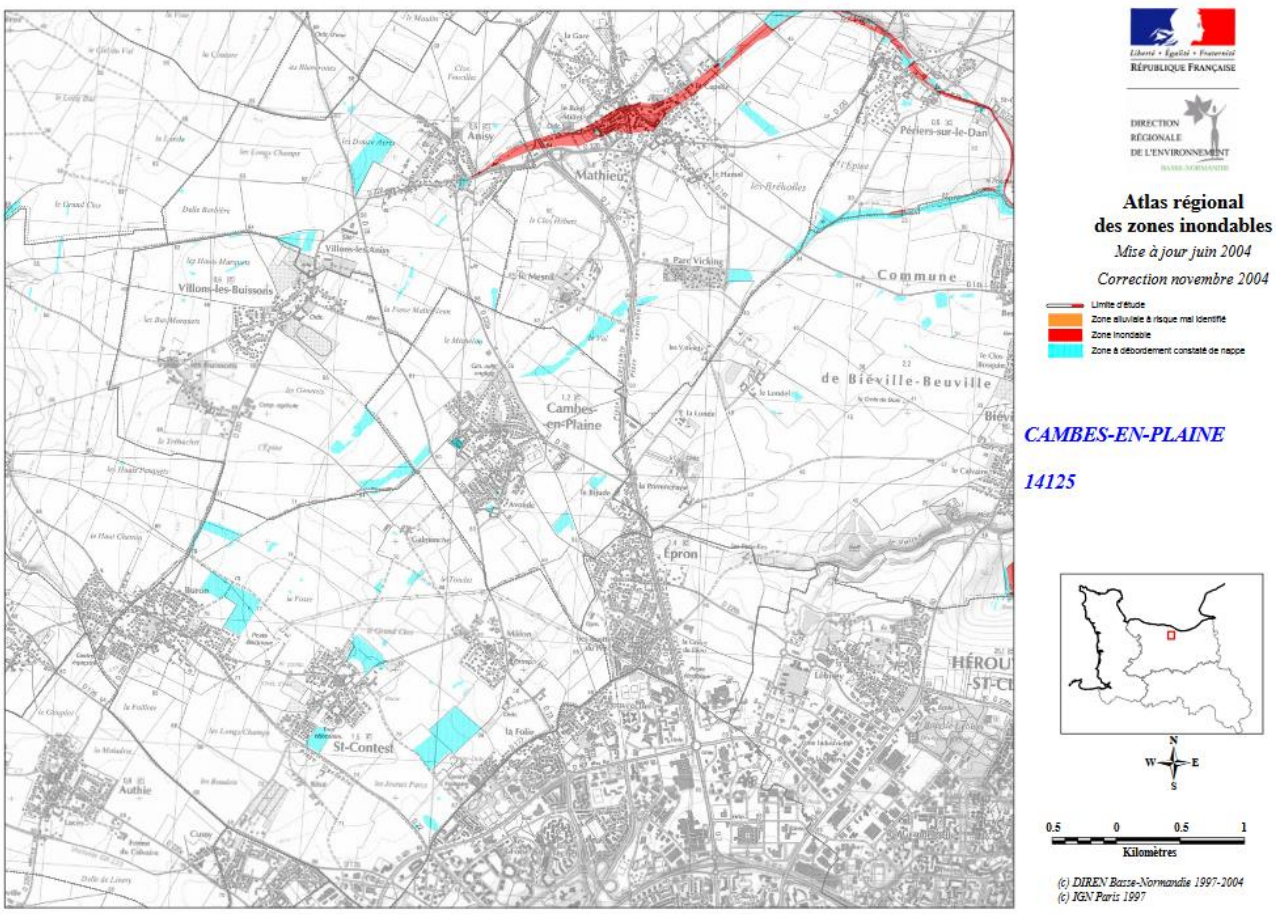
Ces différentes zones à forte prédisposition (bleu foncé) sont entourées de zones à faible prédisposition (bleu clair). On les retrouve donc également au nord/ nord-ouest du territoire communal.

Ces différentes zones humides doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Tout projet d'urbanisme doit avoir connaissance de la localisation de ces zones.

Les zones inondables

L'atlas régional des zones inondables (mis à jour en 2004) reprend les informations liées aux zones à débordement constaté de nappe (en bleu clair), et complète la carte par les zones inondables (en rouge).

Les zones inondables les plus proches de Cambes-en-plaine se situent sur la commune de Mathieu.



Les retraits et gonflements d'argile

Un phénomène de retrait et/ou de gonflement d'argile peut affecter le territoire communal.

Compte tenu des informations géologiques existantes (cf. : site Internet « Géorisques »), l'aléa retrait/gonflement des argiles est qualifié de faible sur le territoire de Cambes-en-plaine. Une telle information est essentielle est intéressante pour les constructeurs qui pourront obtenir des données judicieuses sur ce phénomène.

Complément :
L'aléa retrait-gonflement touche les zones géographiques caractérisées par des sols à dominante argileuse et/ou marneuse. Ces mouvements différentiels du sol s'expriment par :
- Un gonflement des composantes argileuses du sol en période d'humidité,
- Un tassement vertical du sol dû au phénomène d'évaporation lors des périodes sèches (dessiccation).

L'aléa n'expose pas directement les populations à un danger imminent, mais la solidité des ouvrages peut être directement compromise.
La connaissance de ce risque ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets.

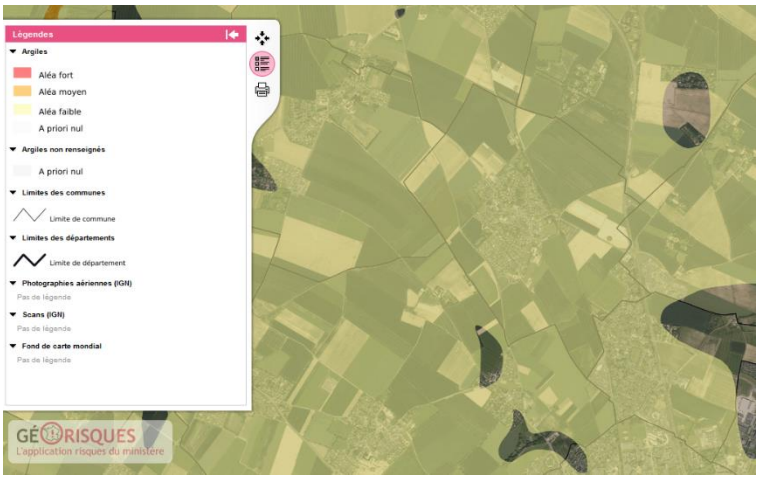
Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :
- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;

- Réaliser des fondations appropriées ;
- Consolider les murs porteurs ;
- Désolidariser les bâtiments accolés ;
- Étudier les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Des recommandations sont également liées aux constructions anciennes. Le décret d'application de la loi ELAN (22 mai 2019) modifiant l'article R.112-5 du Code de l'Habitation et de la Construction a inscrit des dispositions en matière d'études géotechnique dans le cadre de la cession de biens, notamment pour la prévention des risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié au retrait/gonflement des argiles. Le territoire de Cambes-en-plaine est concerné par un aléa faible. Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.

Lors de construction de maison individuelle, l'article 68 de la loi ELAN impose :

- Au vendeur du terrain de fournir une étude géotechnique dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen et fort.
- Au constructeur de suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.



La canalisation de gaz et la ligne électrique

Une ligne électrique passe à l'extrême sud du territoire communal. Il s'agit de la ligne électrique HTB 90 KV St Contest-Ganil 1-2. Cette ligne passe au sein des espaces agricoles de la commune qui ne peuvent, du simple fait de leur éloignement des zones construites, faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Une canalisation de gaz traverse la partie sud de la commune. Il s'agit de la canalisation de gaz diamètre 80 établie entre Hérouville-Lebisey et Saint-Vigor-le-Grand. Son tracé affecte l'emprise présumée pour le prolongement du boulevard Jean Moulin.



Source : Ancien P.L.U.

Risque sismique

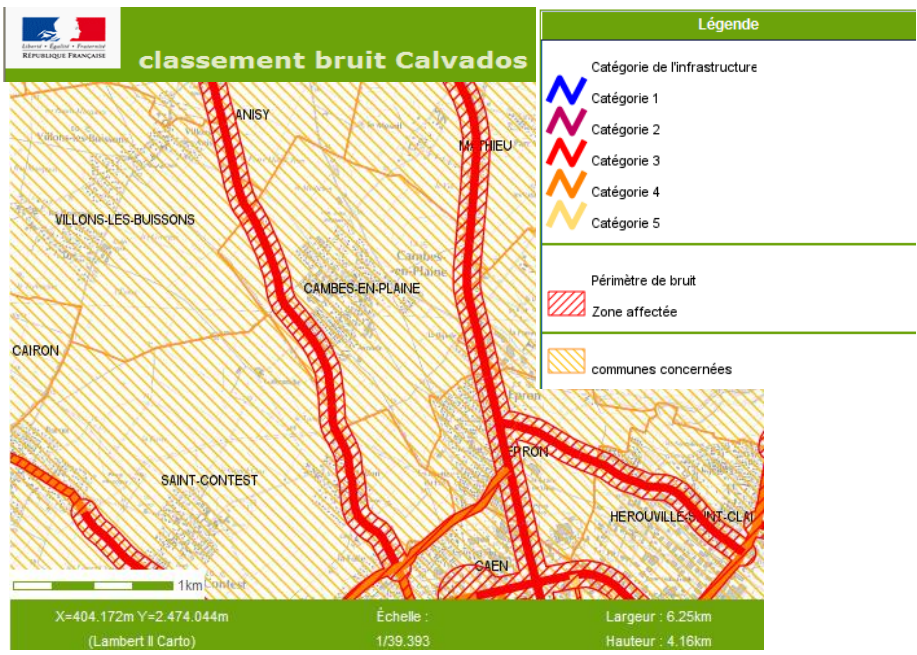
Le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

Les nuisances sonores routières

Le territoire de Cambes-en-plaine est concerné par le passage de voies bruyantes :

- La RD 7 qui traverse la commune du Nord vers le Sud a été classée voie bruyante de catégorie 3 par un arrêté préfectoral du 15 décembre 1999.

- La RD 79 traversant le territoire communal par l'ouest, a également été classée voie bruyante de catégorie 3 par le même arrêté préfectoral.



Ces deux voies sont donc concernées par une mesure de protection visant à définir une bande affectée par le bruit de part et d'autre des bords extérieurs des infrastructures de transport terrestre. Dans cette bande, des mesures de lutte contre le bruit pour les constructions devront être mise en place. La bande définie pour ces 2 voies est de 100 m de large.

Par ailleurs, la communauté urbaine Caen la mer a également réalisé une carte stratégique du bruit dans l'environnement de son territoire, conformément à la directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement.

Cet outil permet de disposer de données harmonisées, portant sur des indicateurs communs, et de mener des actions à l'échelle communautaire.

Cette carte permet de situer les zones géographiques exposées au bruit des infrastructures de transports routier, ferroviaire, aérien, et des sites industriels classés**.**



Source : Ministère de la Transition Écologique et Solidaire / Ministère de la Cohésion des Territoires

4) Contraintes réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique

Le patrimoine historique

La protection des monuments historiques instaure la mise en place de périmètres de protection autour de ces bâtiments. L'instauration de ce périmètre de protection provient de la nécessité de préserver les abords du monument pour ne pas nuire à sa mise en valeur. Un monument n'est en effet pas un objet isolé, posé là « par hasard » et indifférent à ce qui l'entoure : il s'inscrit dans une histoire, un contexte, et entretient des relations complexes avec son environnement.



Anciens périmètres liés aux monuments historiques

Actuellement, le rayon de ce périmètre est de 500 mètres autour des monuments concernés.

La commune de Cambes-en-plaine est touchée par deux périmètres de protection :

- Celui de l'Eglise communale répertoriée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 24 janvier 1927.

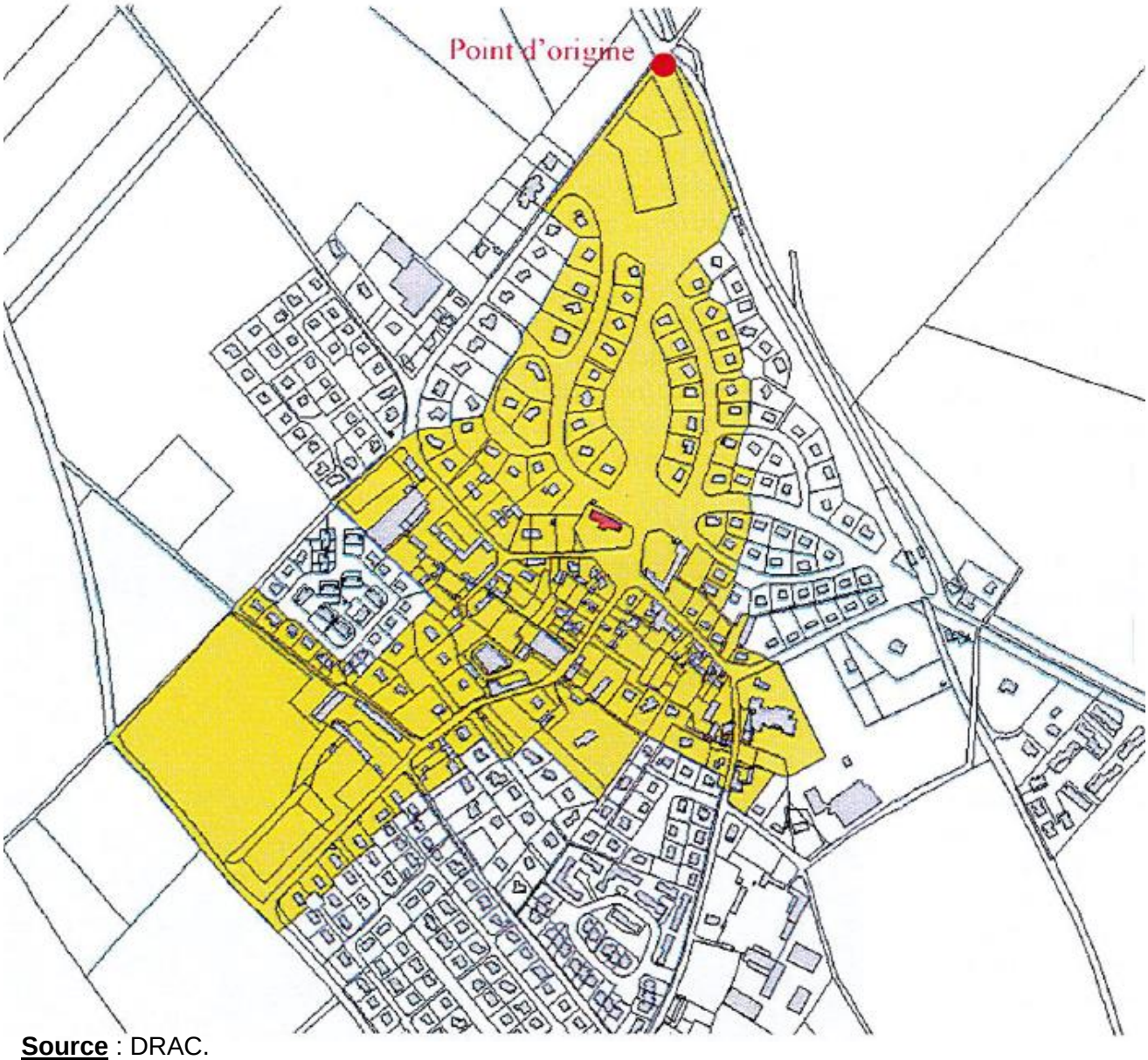
- Celui du château de la Londe situé à Biéville-Beuville répertorié à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 28 août 1947. Ce périmètre n'influe pas directement sur les potentiels d'urbanisation de la commune : celui-ci n'impacte le territoire communal qu'à la marge soit en partie nord et en bordure de la CD.7.

Cependant, les services de la D.R.A.C. ont proposé à la commune une analyse complémentaire sur les périmètres de ces deux édifices. Par délibération en date du 12 décembre 2016, la commune a accepté le principe de cette étude complémentaire. Par délibération en date du 30 juin 2021, le conseil

municipal arrête ce périmètre. Le périmétre de protection délimitée des abords se retrouve également au sein des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Il s'agit ici de déterminer sur le terrain ce qui participe rééllement du cadre de présentation du monument et qui doit faire l'objet d'une attention articulière, contrairement au périmètre arbitraire des 500 mètres.

L'étude a abouti à un redécoupage des périmètres de protection :



Source : DRAC.

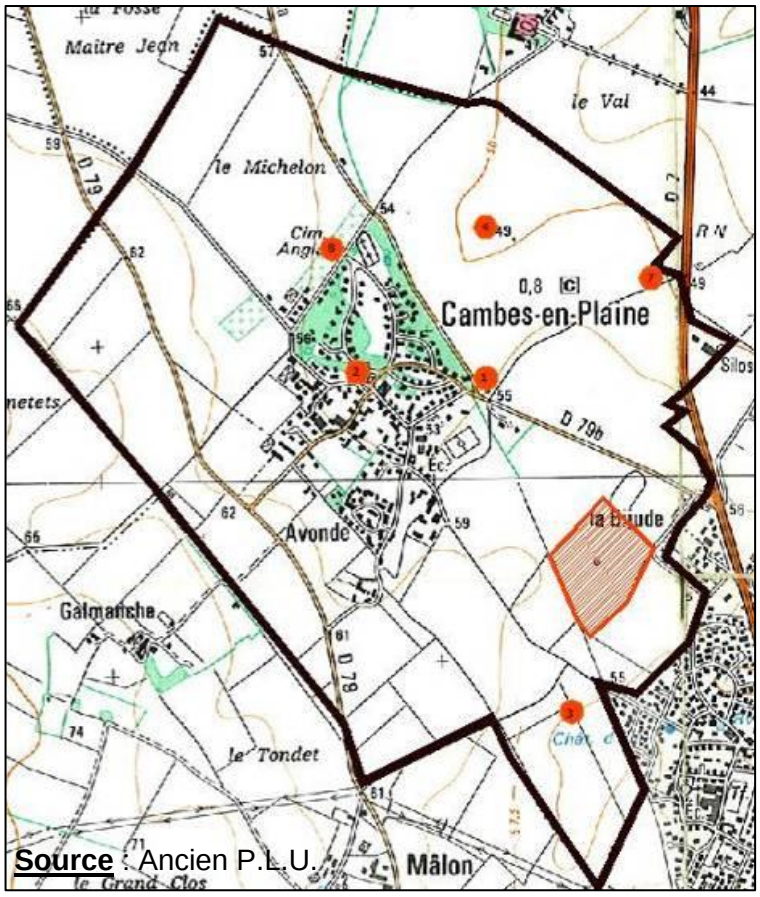
Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Le périmètre proposé recouvre une surface de 26,70 hectares. Comparé aux abords initiaux des 500 mètres, il ne rerésente plus que 32,14%. La commune souhaite désormais que ce périmètre soit intégré aux servitudes d'Utilité Publique du document de P.L.U.

Les sites et vestiges archéologiques

Huit sites archéologiques sont répertoriés sur le territoire communal. Trois d'entre eux sont proches des zones construites :

- la carrière : les « Fosses de Mathieu »,
- l'église Saint-Martin,
- les longs sillons situés dans un verger faisant face au cimetière anglais.



Source : Ancien P.L.U.

Compte tenu de l'intérêt de ces sites, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant une zone archéologique, impliquant alors que les projets d'urbanisme soient transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Basse-Normandie pour examen.

Le décret n° 2004-430 du 3 juin 2004, relatif à l'archéologie préventive précise : « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Article L 531-14 du Code du patrimoine).

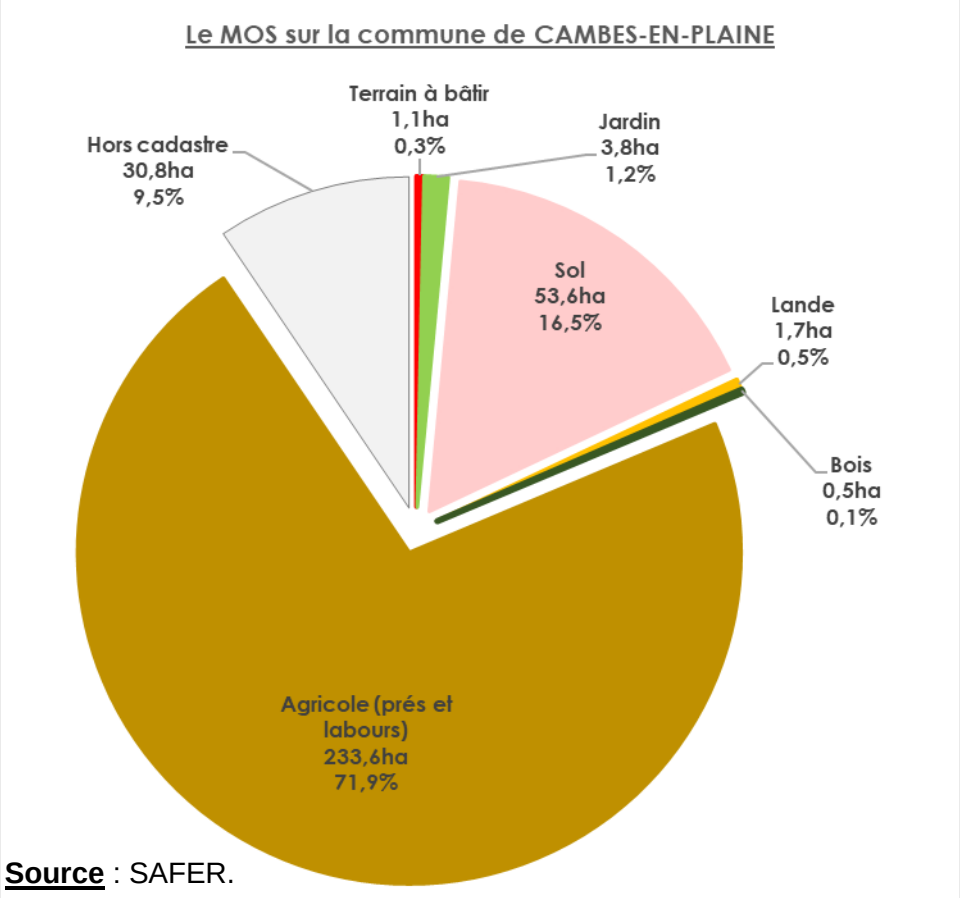
Nom du site/ Lieu-dits	Vestiges	Localisation
La Carrière, « Les Fosses de Mathieu »	Occupation	Bonne
Eglise Saint Martin	Eglise	Bonne
La croix Cantée	Menhir	Bonne
Delle de la Sente	Chemin, fossé, fosse	Bonne
La Bijude	Chemin, fosse	Bonne
La Bijude	enclos	Approximative
	Bâtiment	Bonne
Les longs sillons en face du cimetière anglais)	Dépôtoir	Bonne

III. Le milieu bâti

A. Le Mode d'occupation des sols (M.O.S.)

L'analyse du mode d'occupation des sols sur la commune de Cambes-en-plaine

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) est réalisé à partir de la base de données littérale du cadastre, de la DGFiP (Direction Générale des Finances Publiques) et de la base de données parcellaire graphique du cadastre, de l'IGN.



Source : SAFER.

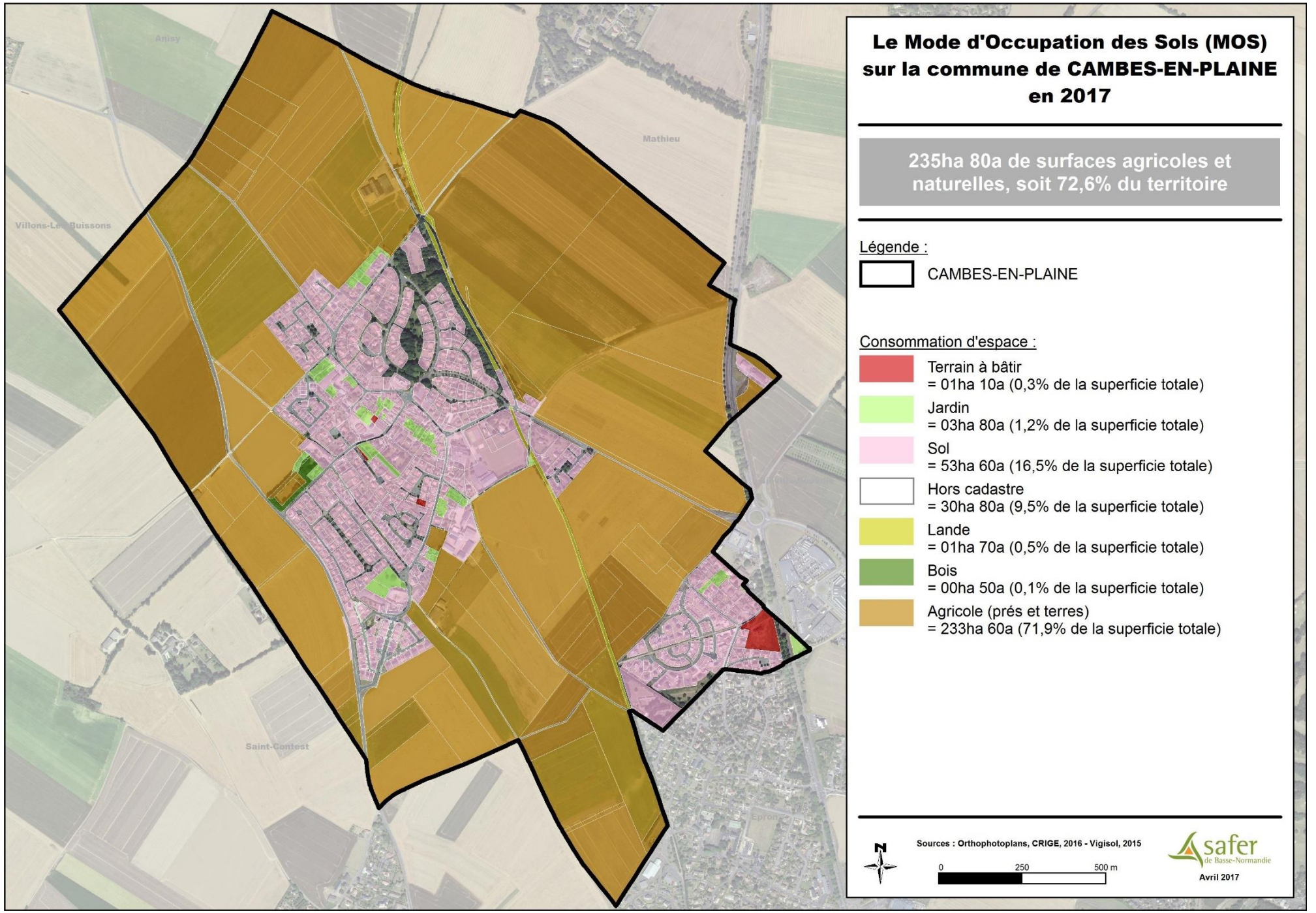
L'analyse du cadastre permet, entre autres, de réaliser un MOS c'est-à-dire cartographier l'occupation de sol sur un territoire donné, à l'échelle de la parcelle cadastrale. Il est alors possible de distinguer les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles, naturels ou boisés.

Le MOS sur la commune de Cambes-en-plaine a été réalisé après un retraitement du cadastre puisque de nombreuses inexactitudes ont été révélées. En effet, ces erreurs concernaient des parcelles qui étaient déclarées en terrain à bâtir ou en terres et prés, alors qu'elles sont en 2017, au moment de l'élaboration du MOS, construites et donc à déclarer en sol. Egalement pour un souci d'homogénéité de l'information, tous les espaces communs : voiries, trottoirs, espaces récréatifs communs, etc, ne sont pas comptabilisées comme surfaces cadastrées.

Le territoire de Cambes-en-plaine s'étend sur 325 ha, dont 294ha 22a cadastrés ; 90,5% du territoire est donc cadastré.

Ce sont les surfaces naturelles et agricoles qui prédominent, à plus de 70% et correspondent aux parcelles déclarées en bois, landes, terres et prés ; avec une nette dominance des espaces agricoles (terres et prés) qui représentent au total 72% de la superficie communale.

Les surfaces urbanisées représentent un peu moins de 20% de la superficie totale cadastrée (27,5% du territoire si les espaces non cadastrés sont comptabilisés).


Anisy
Mathieu
Villons-Les-Buissons
Saint-Contest
Le Mode d'Occupation des Sols (MOS)
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
en 2017
235ha 80a de surfaces agricoles et naturelles, soit 72,6% du territoire
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Consommation d'espace :
Terrain à bâtir
= 01ha 10a (0,3% de la superficie totale)
Jardin
= 03ha 80a (1,2% de la superficie totale)
Sol
= 53ha 60a (16,5% de la superficie totale)
Hors cadastre
= 30ha 80a (9,5% de la superficie totale)
Lande
= 01ha 70a (0,5% de la superficie totale)
Bois
= 00ha 50a (0,1% de la superficie totale)
Agricole (prés et terres)
= 233ha 60a (71,9% de la superficie totale)
N
Sources : Orthophotoplans, CRIGE, 2016 - Vigisol, 2015
0
250
500 m
safer de Basse-Normandie
Avril 2017

La structuration du foncier sur la commune de Cambes-en-plaine

L'analyse foncière est réalisée à partir de la base de données littérale du cadastre, de la DGFiP (Direction Générale des Finances Publiques) et de la base de données parcellaire graphique du cadastre, de l'IGN, de l'année 2015.

L'analyse du cadastre permet donc de réaliser une analyse foncière à partir des différents comptes de propriété recensés sur la commune. Un compte de propriété renseigne sur les biens appartenant à une entité :

- les biens sont alors détaillés. Ils possèdent un numéro de parcelle (chiffre) et de section (lettres), une localisation (adresse), une nature cadastrale (près, terres, sol …), une catégorie (qualité), une surface, etc.

- l'entité correspond au propriétaire. Ce propriétaire peut être une personne morale ou physique :

- une personne morale peut-être une société, une entreprise, une association, une collectivité, un établissement public, un organisme ayant des missions de services publics, l'Etat, etc.

- une personne physique est un être humain qui peut détenir un compte de propriété sous différentes formes :

- seul, en pleine propriété

- à plusieurs propriétaires : en indivision, en démembrement (nue-propriété et usufruit), etc.

680 comptes de propriété sont recensés sur Cambes-en-plaine détenant près de 295 ha et 1 401 parcelles cadastrales.

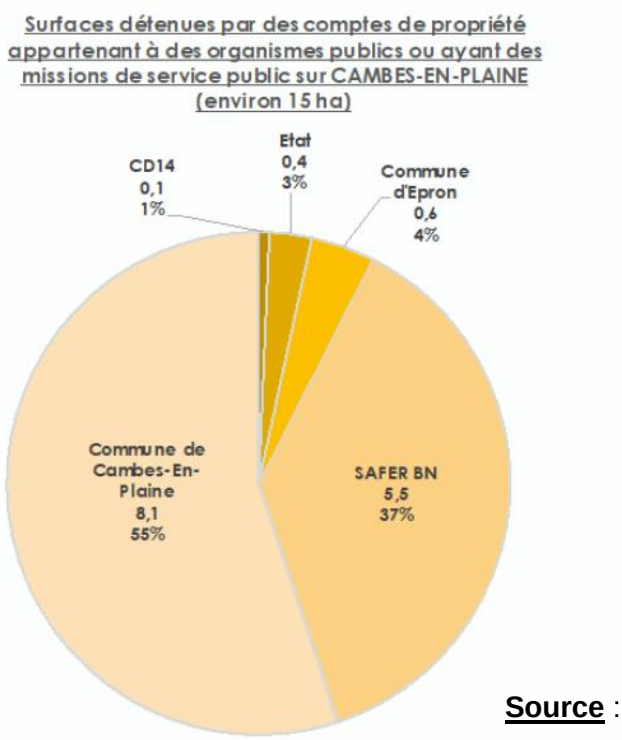
Un compte de propriété détient en moyenne 4 340 m² environ et un peu plus de 2 parcelles.

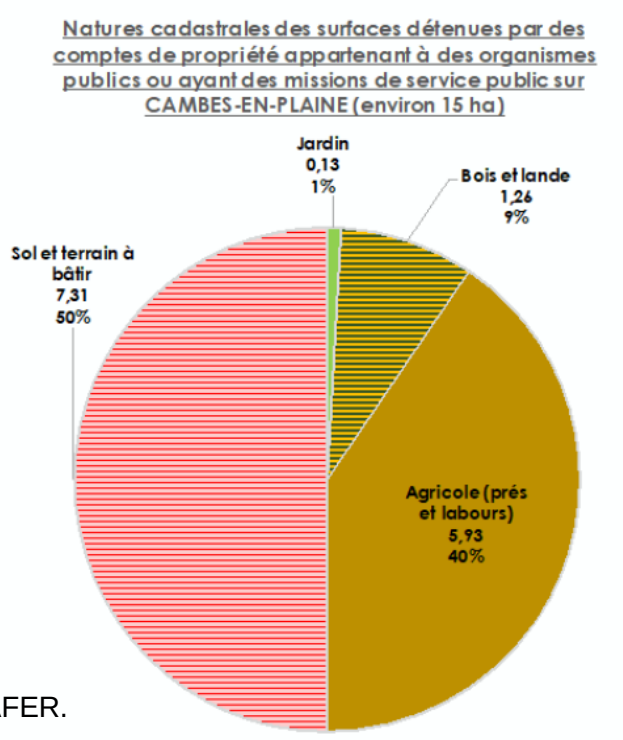
10% des comptes de propriété (68) appartiennent à des personnes morales, détenant au total plus de 35ha et 507 parcelles. En moyenne, une personne morale détient sur Cambes-en-plaine 5 200 m² et un peu plus de 7 parcelles.

Les comptes de propriété détenus par des personnes physiques dominent largement et détiennent également le plus grand nombre de parcelles, près de 900, et les plus grandes surfaces près de 260 ha. La surface moyenne détenue par une personne physique est de 4 200 m².

	Nombre de comptes de propriété	Nombre de parcelles cadastrales	Surfaces (en ha)
Personnes morales	68	507	35,33
Personnes physiques	612	894	258,89
Hors cadastre	-	-	30,78
Total	680	1401	325

La plus grande superficie détenue par un compte de propriété est de 28ha 56a.





Source : SAFER.

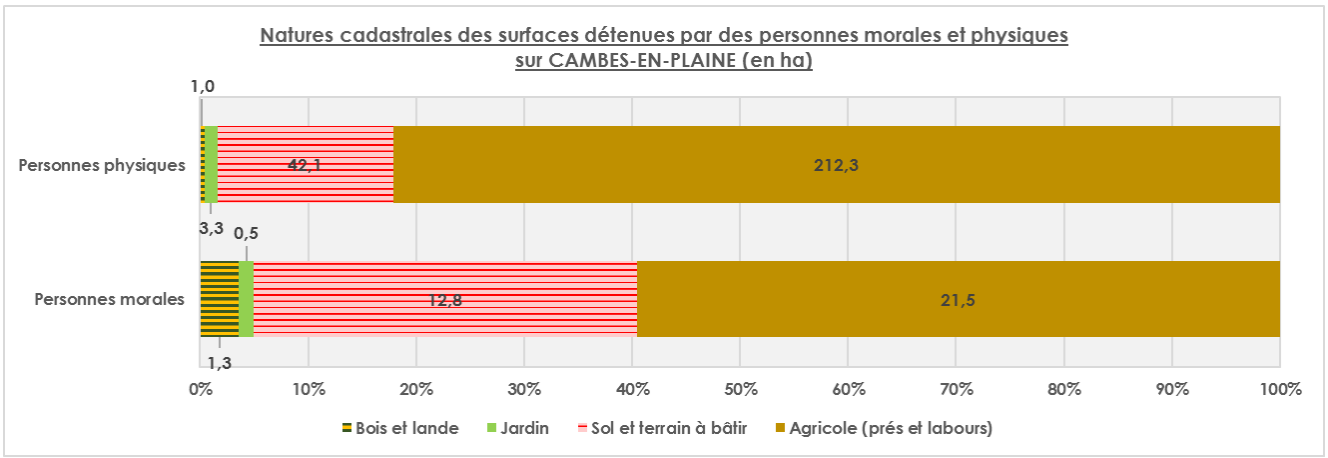
Parmi les personnes morales on retrouve des personnes de droit public tels que l'Etat, les communes de Cambes-en-plaine et d'Epron, le Conseil Départemental du Calvados, la SAFER, qui détiennent au total près de 15 ha.

Parmi ces organismes, la commune de Cambes-en-plaine détient le plus de surfaces avec 8ha.

Les personnes morales détiennent en majorité des surfaces agricoles (notamment la SAFER dans le cadre de réserves foncières, pour le compte de Caen la mer, situées en limite Sud-Est avec la commune d'Epron), des surfaces en sol (appartenant notamment à la commune de Cambes-en-plaine notamment pour des emprises liées aux infrastructures sportives, de voirie, etc.) et des surfaces classées en terrains à bâtir (appartenant en majorité à des sociétés dans un but d'urbanisation).

Contrairement aux personnes morales, les personnes physiques possèdent proportionnellement plus de surfaces en terres et prés et près de 2 fois moins de surfaces en sol ou en terrain à bâtir.

Les personnes physiques détiennent néanmoins près des ¾ des surfaces déclarées en sol sur la commune, c'est surfaces correspondent majoritairement à des maisons d'habitation.

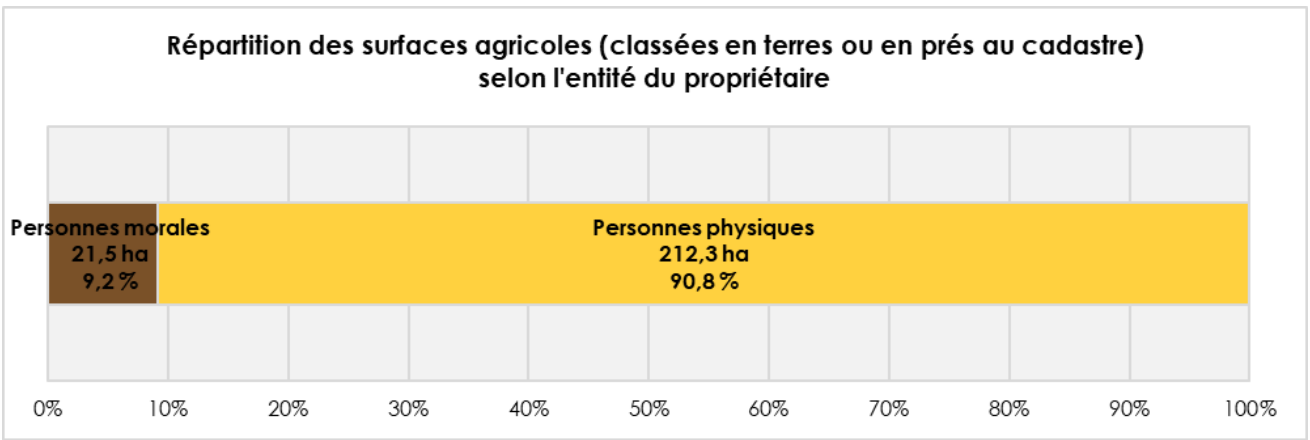


Source : SAFER.

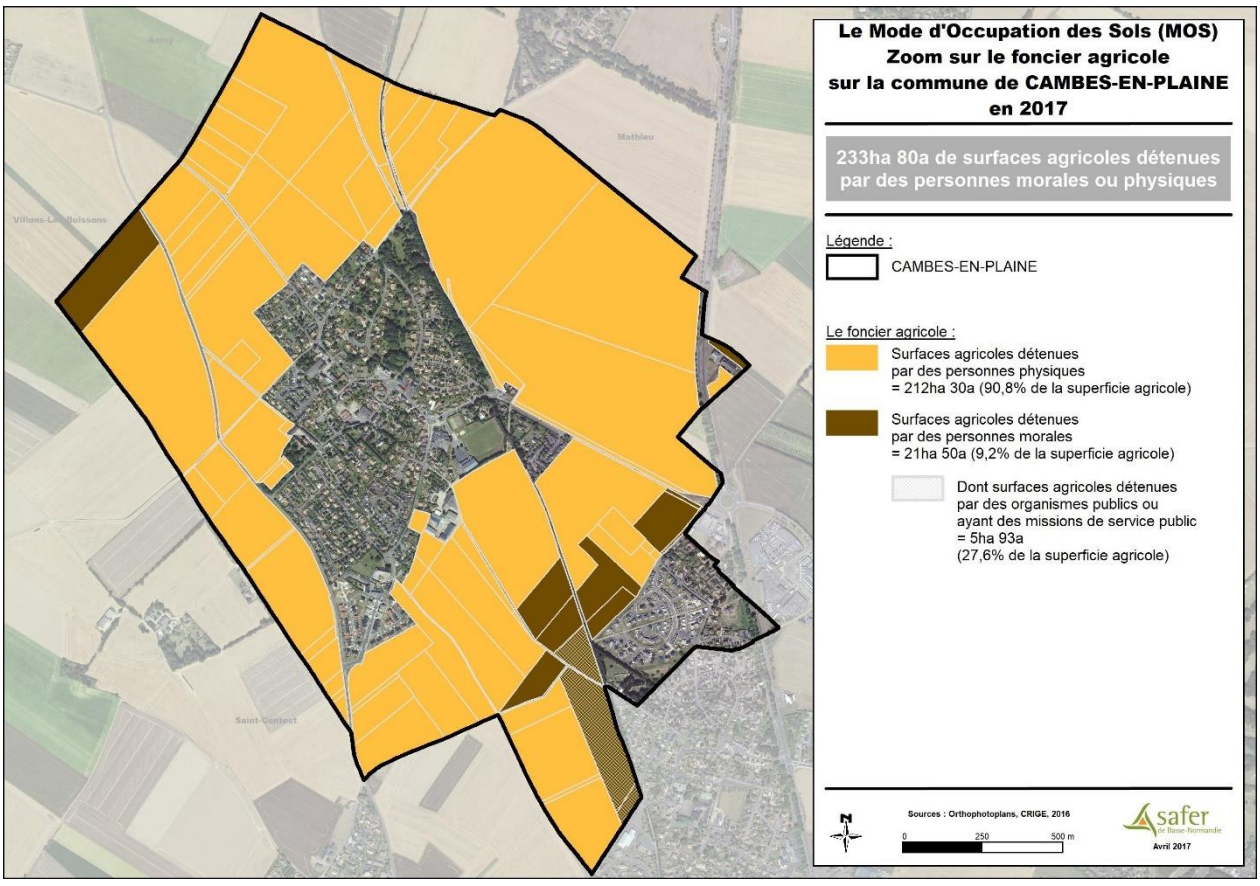
Zoom sur le foncier agricole :

Sur Cambes-en-plaine, près de 235ha de surfaces agricoles sont détenues par des personnes physiques ou morales.

Ces surfaces agricoles sont presqu'exclusivement détenues par des personnes physiques (plus de 90% des surfaces), en pleine propriété (un seul propriétaire, physique) ou en indivision (plusieurs propriétaires). A l'inverse, les surfaces détenues par des entités morales sont minoritaires, puisqu'elles s'élèvent à un peu plus de 20ha.



Concernant, les personnes morales détenant des surfaces agricoles, à peine 6ha sont détenus par des entités publiques ou assimilées (soit un peu moins d'1/4 des surfaces détenues par des personnes morales) ; à savoir les communes d'Epron et de Cambes-en-plaine, ainsi que la SAFER. Ces surfaces sont localisées au Sud de la commune en limite avec Epron.
Les autres surfaces agricoles, soit un peu plus de 16ha sont détenues par des sociétés (SCI -Sociétés Civiles Immobilières - agricoles ou non). Ces parcelles sont également localisées dans la partie Sud-Est de Cambes-en-plaine, et notamment dans le secteur en limite avec la Bijude (excepté une parcelle détenue par une société agricole à la pointe Nord-Ouest de Cambes-en-plaine).



B. Analyse de la consommation foncière

L'analyse de la consommation d'espace a été effectuée, par photo-interprétation, à partir des orthophotoplans de 2009, 2012 et 2016, permettant d'avoir une approche sur 10 années mais aussi à des intervalles de temps réguliers de 3-4 ans. Pour réaliser l'analyse sur les 10 dernières années et arrêter des chiffres au plus proche de l'approbation du P.L.U, les projets d'urbanisation entre 2016 et 2019 sont pris en compte.

L'analyse porte donc sur les dix dernières années conformément à l'article L. 123-1-2 de la loi ALUR.

L'analyse par photo-interprétation consiste à comparer des photographies aériennes (orthophotoplans) éditées à différentes dates permettant par superposition de :

- Localiser les surfaces consommées ;
- Quantifier les surfaces consommées ;
- Qualifier les surfaces consommées en définissant :
- les usages des sols avant leur urbanisation (friche, culture, prairie, bois ou verger) ;
- les types d'urbanisation développés (habitat, activité agricole, zone d'activités, loisirs, voirie et assimilés, etc.).

Entre 2009 et 2019, 15ha ont été consommés sur la commune de Cambes-en-plaine, soit environ 4,7% de la superficie communale.

Ainsi, sur les 10 dernières années, l'urbanisation annuelle moyenne a été d'un peu plus de 01ha 50a par an. Ce chiffre tient principalement compte de projets d'urbanisation **en extension urbaine**. La commune souhaite mener une réflexion sur le renouvellement urbain à l'intérieur même des limites du bourg, dans le cadre de son projet de développement. Ainsi, la réduction de consommation foncière explorée sur les dix dernières années devra être comparée à l'aune de ce facteur.

Bilan de la consommation d'espace sur Cambes-en-plaine entre 2009 et 2019

Consommation d'espace	Surface (en ha)	Surface urbanisée par rapport à l'urbanisation totale entre 2009 et 2019 (en %)	Superficie communale urbanisée (en %)
2009-2012	10ha 77a	71,8 %	3,4 %
2012-2016	00ha 50a	3,3 %	0,2 %
2016-2019	03ha 73a	24,9 %	1,2 %
2009-2019	15ha 00a	100 %	4,7 %

En 10 ans, l'urbanisation a été la plus élevée sur la période 2009-2012 (plus de 70% de l'urbanisation totale), avec 10ha 77a urbanisés et ce pour 3 opérations de lotissement :

- « Les Blés d'Or », sur 00ha 22a environ, en sortie Nord-Ouest du bourg, Rue des Blés d'Or ;

- « Les Jardins de Cambes-en-plaine », sur 03ha 69a environ, en entrée Sud du bourg, le long de la RD 79 ;

- « Les Arpents de Nacre », sur 06ha 86a environ, au niveau de la Bijude, en limite Sud-Est avec la commune d'EPRON.

L'urbanisation entre 2012 et 2016, a été négligeable sur la commune, avec 5 000 m² urbanisés pour l'extension d'un siège d'exploitation, au Nord de la commune, au lieu-dit « Le Michelon ».

Entre 2016 et 2019, 03ha 73a sont prévus à l'urbanisation, dans l'actuelle zone 1AU du P.L.U de Cambes-en-plaine, et dont la commercialisation débutera dans le courant de l'année 2018 (dépôt du permis de construire prévu au début de l'année 2018).

L'urbanisation sur Cambes-en-plaine s'est presqu'exclusivement effectuée, à 96,7%, dans le tissu déjà urbanisé ou dans le prolongement immédiat de celui-ci, que ce soit pour venir conforter le bourg principal ou pour venir conforter le secteur qui été déjà en partie urbanisé au Sud de « La Bijude » et ce dans le prolongement du bourg d'EPRON (limite Sud-Est de Cambes-en-plaine).

	Localisation de la consommation d'espace	
	Dans le prolongement de l'urbanisation existante	En dehors de parties déjà urbanisées
Surfaces urbanisées (en ha)	14ha 50a	00ha 50a
% de l'urbanisation totale	96,7%	3,3%
Localisation précise	Nord-Ouest (Rue des Blés d'Or) et Entrée Sud	Au Nord dans la plaine (isolé)

Anciens usages des sols	Surfaces (en ha)	% de la consommation totale
Labours	14ha 28a	95,2%
Prairie	00ha 72a	4,8%

L'urbanisation a impactée des surfaces agricoles et à une large majorité, des labours. Ce constat est logique dans un contexte de plaine céréalière, tel que Cambes-en-plaine.
Le seul espace urbanisé sur une prairie correspond à une partie du lotissement « Les Jardins de Cambes-en-plaine », situé en entrée de bourg le long de la RD 79.

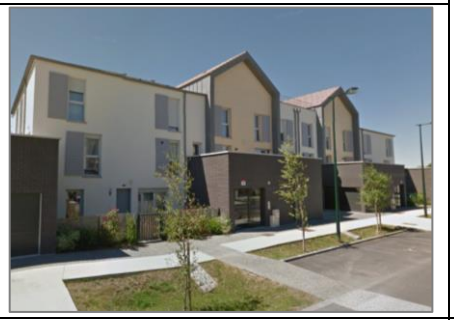
L'urbanisation sur Cambes-en-plaine s'est effectuée également presqu'exclusivement pour le développement de l'habitat, à plus de 96,7%, sur une surface totale de 14ha 50a (soit l'équivalent de 4,5% de la superficie totale communale).
Ceci témoigne du caractère très résidentiel de la commune, située en périphérie immédiate de Caen (première couronne).
En dehors du développement de l'habitat, est comptabilisée la construction de nouveaux bâtiments agricoles, dans le prolongement de bâtiments existants, sur près de 5 000 m² (emprises des bâtiments et des espaces de cheminements), suite à une délocalisation partielle d'activité, d'une exploitation située en cœur de bourg.

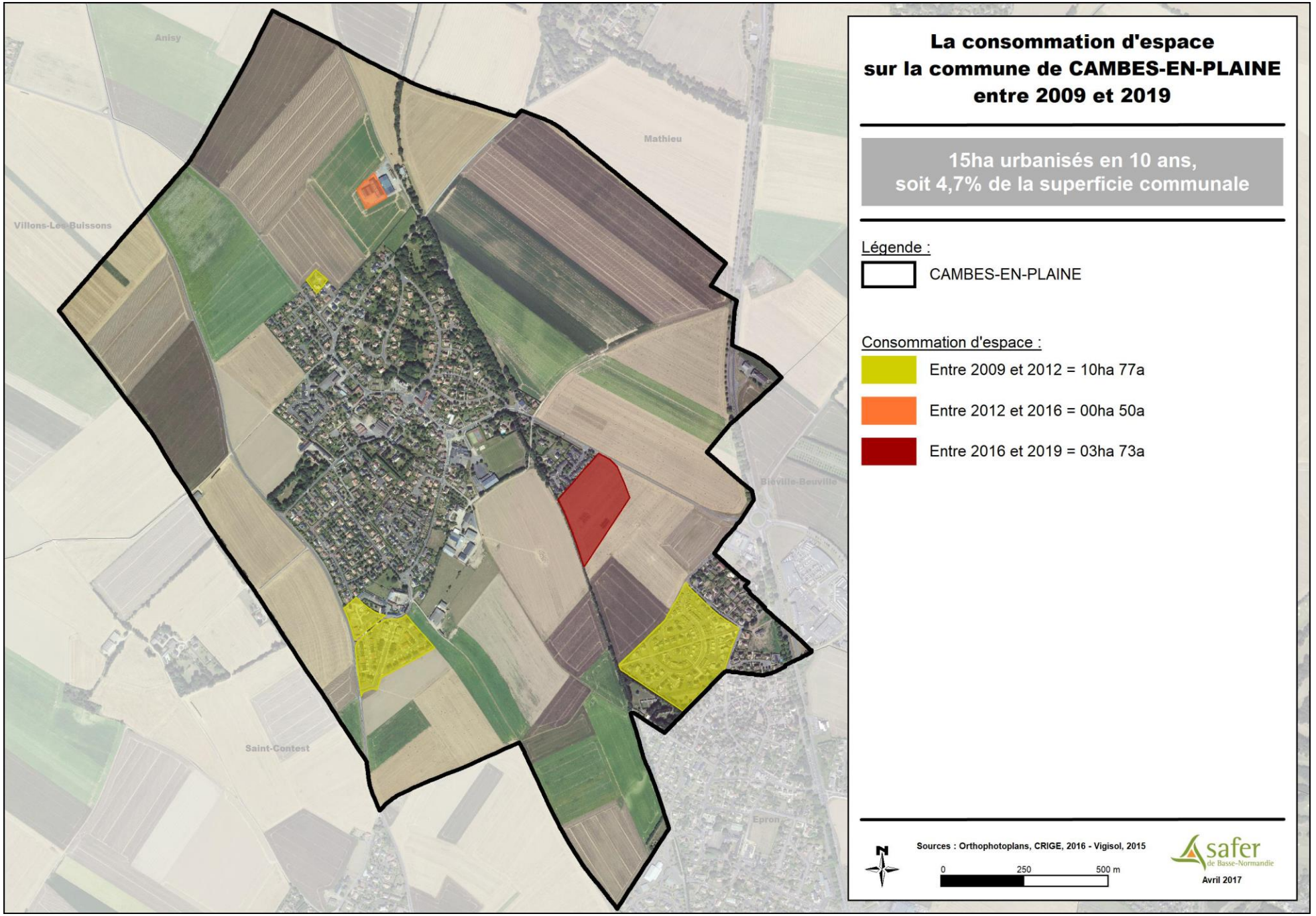
L'habitat s'est développé uniquement sous la forme de lotissement, à 96, 7% (4 opérations en 10 ans) :
-« Les Blés d'Or » : maisons individuelles (non accolées) – dans le prolongement à une opération de renouvellement urbain (transformation de bâtiments agricoles)
-« Les Arpents de Nacre » : maisons non accolées ou accolées
-« Les Jardins de Cambes-en-plaine » : habitat individuel (maisons non accolées), semi-collectif (maisons accolées) et collectif (immeubles)
-Une opération de lotissement mixte (à venir)

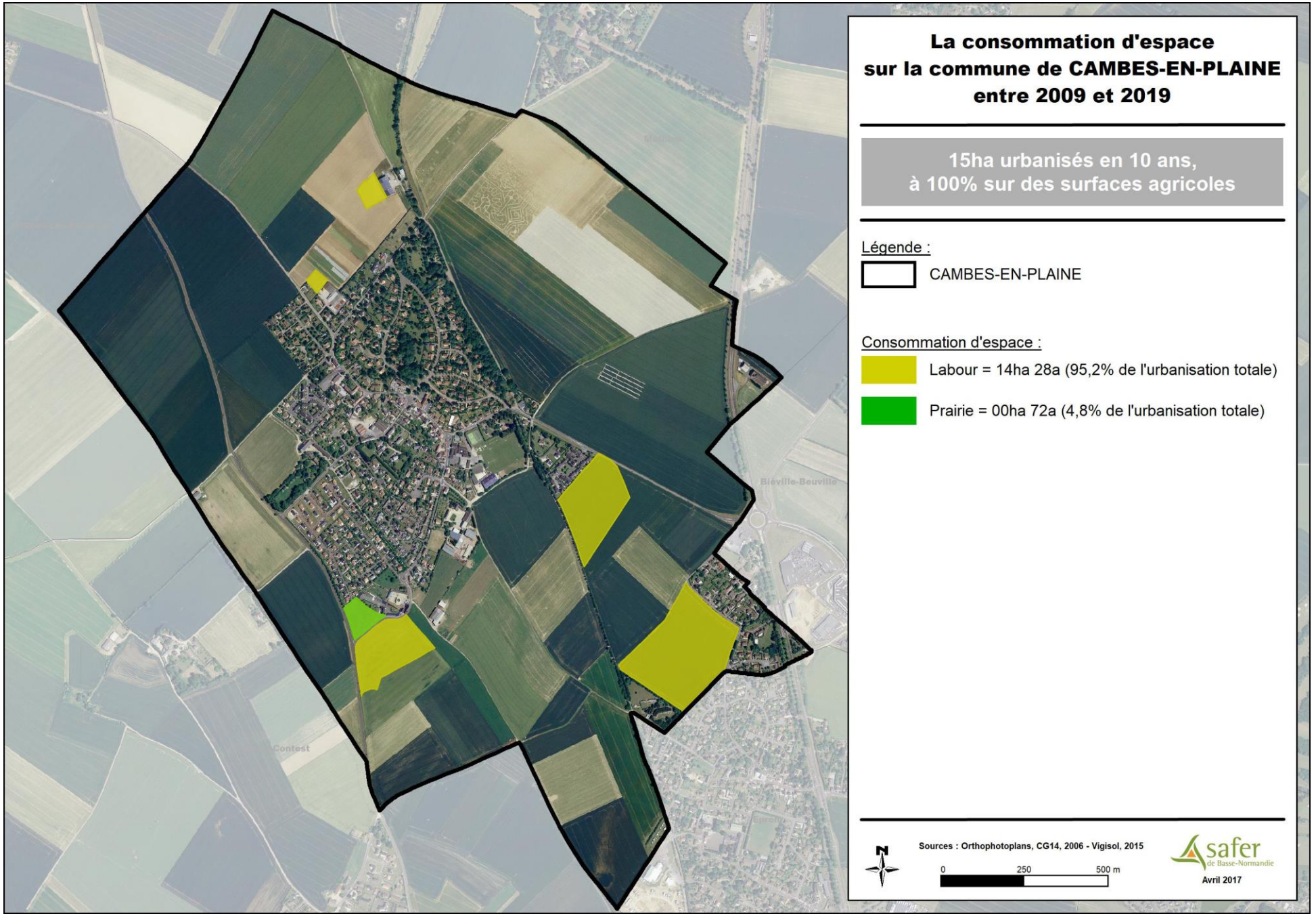
Nouveaux usages des sols	**Surfaces (en ha)**	**% de la consommation totale**
Agricole	00ha 50a	3,3%
Lotissement mixte : individuel, semi-collectif et collectif (maisons individuelles non accolées, maisons individuelles accolées et résidences d'appartements)	03ha 69a	24,6%
Lotissement mixte : maisons individuelles non accolées, maisons individuelles accolées	06ha 86a	45,7%
Lotissement (maisons individuelles non accolées)	00ha 22a	1,5%
Lotissement (plan de masse à définir)	03ha 73a	24,9%

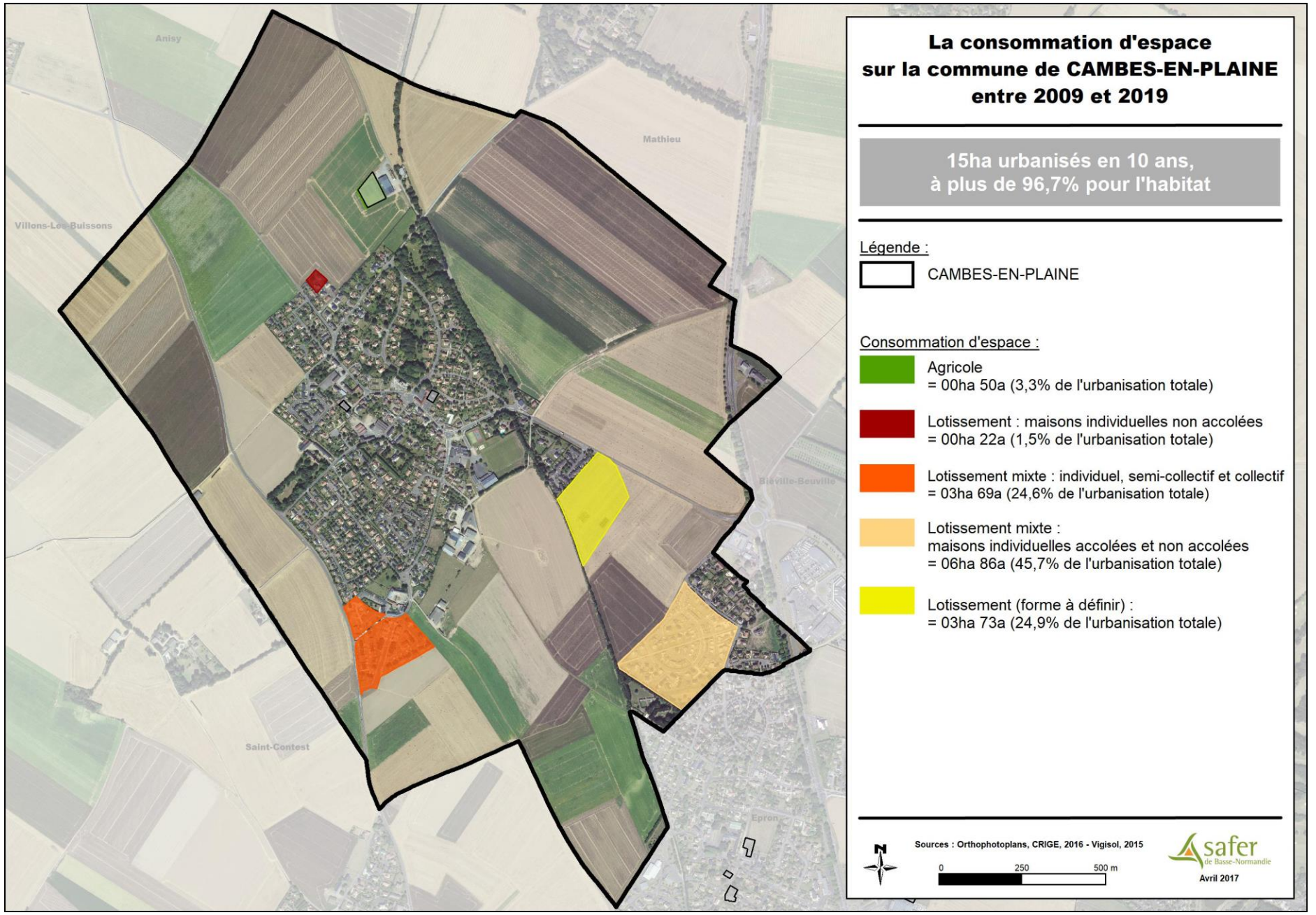
Synthèse de la consommation d'espace entre 2009 et 2019

sur la commune de Cambes-en-plaine

<table>
<tr><td>Type d'opération</td><td colspan="3">Habitat</td><td>Activité agricole</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ancien usage des sols (agricole)</td><td>Labours
  </td><td colspan="2">Prairie
  </td><td>Agricole (labours)
  </td></tr>
<tr><td colspan="4">Photographies issues de Google Street View</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Qualification précise</td><td colspan="3">Lotissement</td><td rowspan="3">Hangar agricole de stockage de fourrages
  </td></tr>
<tr><td>Habitat individuel groupé (maisons individuelles non accolées)</td><td>Habitat semi-collectif (maisons individuelles accolées)</td><td>Habitat résidentiel collectif (résidences d'appartements)</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Surface (en ha)</td><td colspan="3">14ha 50a</td><td>00ha 50a</td></tr>
<tr><td>% de l'urbanisation totale</td><td colspan="3">96,7%</td><td>3,3%</td></tr>
<tr><td>Nombre d'opérations</td><td colspan="3">4</td><td>1</td></tr>
</table>


Anisy
Mathieu
Villons-Les-Buissons
Bièville-Beuville
Saint-Contest
Epron
La consommation d'espace
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
entre 2009 et 2019
15ha urbanisés en 10 ans,
soit 4,7% de la superficie communale
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Consommation d'espace :
Entre 2009 et 2012 = 10ha 77a
Entre 2012 et 2016 = 00ha 50a
Entre 2016 et 2019 = 03ha 73a
Sources : Orthophotoplans, CRIGE, 2016 - Vigisol, 2015
0
250
500 m
safer
de Basse-Normandie
Avril 2017


La consommation d'espace
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
entre 2009 et 2019
15ha urbanisés en 10 ans,
à 100% sur des surfaces agricoles
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Consommation d'espace :
Labour = 14ha 28a (95,2% de l'urbanisation totale)
Prairie = 00ha 72a (4,8% de l'urbanisation totale)
Sources : Orthophotoplans, CG14, 2006 - Vigisol, 2015
0
250
500 m
safer
de Basse-Normandie
Avril 2017


Anisy
Mathieu
Villons-Les-Buissons
Bièville-Beuville
Saint-Contest
Epron
La consommation d'espace
sur la commune de CAMBES-EN-PLAINE
entre 2009 et 2019
15ha urbanisés en 10 ans,
à plus de 96,7% pour l'habitat
Légende :
CAMBES-EN-PLAINE
Consommation d'espace :
Agricole
= 00ha 50a (3,3% de l'urbanisation totale)
Lotissement : maisons individuelles non accolées
= 00ha 22a (1,5% de l'urbanisation totale)
Lotissement mixte : individuel, semi-collectif et collectif
= 03ha 69a (24,6% de l'urbanisation totale)
Lotissement mixte :
maisons individuelles accolées et non accolées
= 06ha 86a (45,7% de l'urbanisation totale)
Lotissement (forme à définir) :
= 03ha 73a (24,9% de l'urbanisation totale)
N
Sources : Orthophotoplans, CRIGE, 2016 - Vigisol, 2015
0
250
500 m
safer
de Basse-Normandie
Avril 2017

Le contexte de consommation d'espace aux échelles supérieures :

Les données de photo-interprétation exploitées pour déterminer la consommation d'espace sur Cambes-en-plaine ne sont pas disponibles aux échelles supérieures (intercommunautaire, départementale et régionale) et sur les mêmes pas de temps (2009-2019).

Cependant, des données et publications ont été produites, pour le pas de temps 1998 – 2012, permettant de replacer Cambes-en-plaine à la fois dans un contexte départemental et régional. Ces données ont été produites par Vigisol, selon la même technique présentée et utilisée pour estimer la consommation d'espace sur Cambes-en-plaine, à savoir la photo-interprétation.

Entre 1998 et 2012, 16 ha ont été urbanisés sur la commune de Cambes-en-plaine, soit environ 5% de la superficie communale.

Ainsi, durant cette période, l'urbanisation annuelle moyenne a été d'un peu plus de 01ha 14a par an.

Cette consommation est supérieure à la moyenne annuelle régionale départementale et Normande, estimée à environ 00ha 82a et à 00ha 85a.

Ceci s'explique essentiellement par la situation géographique de Cambes-en-plaine, en première couronne du pôle urbain Caennais.

Mais comparé aux autres communes périurbaines Caennaises cette consommation moyenne sur Cambes-en-plaine est plutôt faible, puisque celles-ci sont plutôt supérieures à 2ha par commune et par an.

Avec un taux d'urbanisation de 5%, la commune de Cambes-en-plaine s'est développée dans les mêmes proportions que ses communes voisines, de la première voire la deuxième couronne Caennaise.

Durant ces 14 années, l'urbanisation de Cambes-en-plaine s'est effectuée majoritairement pour le développement de l'habitat, à 97,5%. Ainsi 13ha 60a environ ont été urbanisésun ense pour la création de lotissement mais aussi pour quelques opérations de maisons individuelles (ponctuelles, mais dans le tissu bâti du bourg de Cambes-en-plaine).

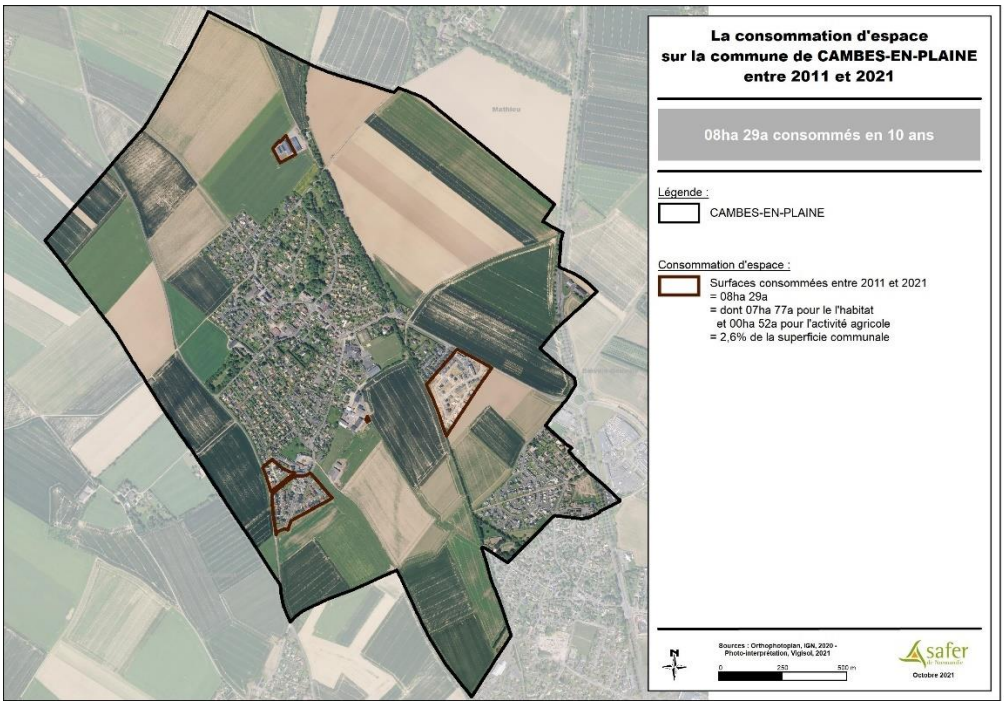
A l'instar des communes périurbaines Normandes, la consommation d'espace sur Cambes-en-plaine est liée majoritairement au développement des lotissements.

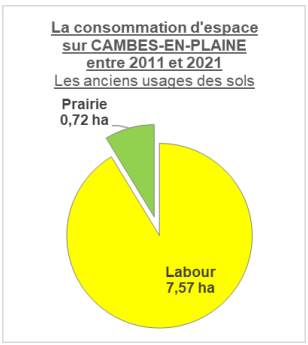
Uniquement 4 000 m² environ sont partis à l'urbanisation pour le développement de sièges d'exploitation (construction de hangars agricoles).

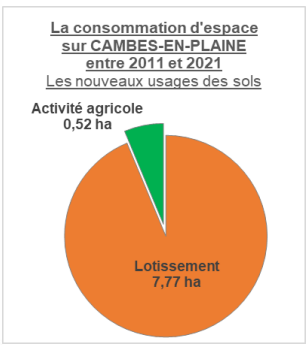
Mise à jour de la consommation d'espace entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, 08ha 29a ont été consommés sur la commune de Cambes-en-plaine, soit environ 2,6% de la superficie communale.
Ainsi, sur les 10 dernières années, avant l'arrêt projet du P.L.U, en 2021, l'urbanisation annuelle moyenne a été d'un peu plus de 0,8 ha par an.

Consommation d'espace	Surface consommée	Surface urbanisée par rapport à l'urbanisation totale entre 2011 et 2021	Superficie communale urbanisée
2011-2012	03ha 69a	44,5 %	1,15 %
2012-2016	00ha 50a	6 %	0,16 %
2016-2021	04ha 10a	49,5 %	1,28 %
2011-2021	**08ha 29a**	**100 %**	**2,6 %**







Cette consommation d'espace s'est effectuée à 91% au détriment de surfaces agricoles labourées (grandes cultures) et à moins de 10% sur des prairies (en partie Sud-Ouest, en entrée de bourg). Cette consommation d'espace s'est effectuée à 94% (07ha 77a) pour le développement de l'habitat et dans une moindre mesure, 6% (00ha 52a), pour l'extension de sièges d'exploitations.

Dans le détail, la consommation d'espace, de 08ha 29a, entre 2011 et 2021 sur Cambes-en-plaine a été liée à :

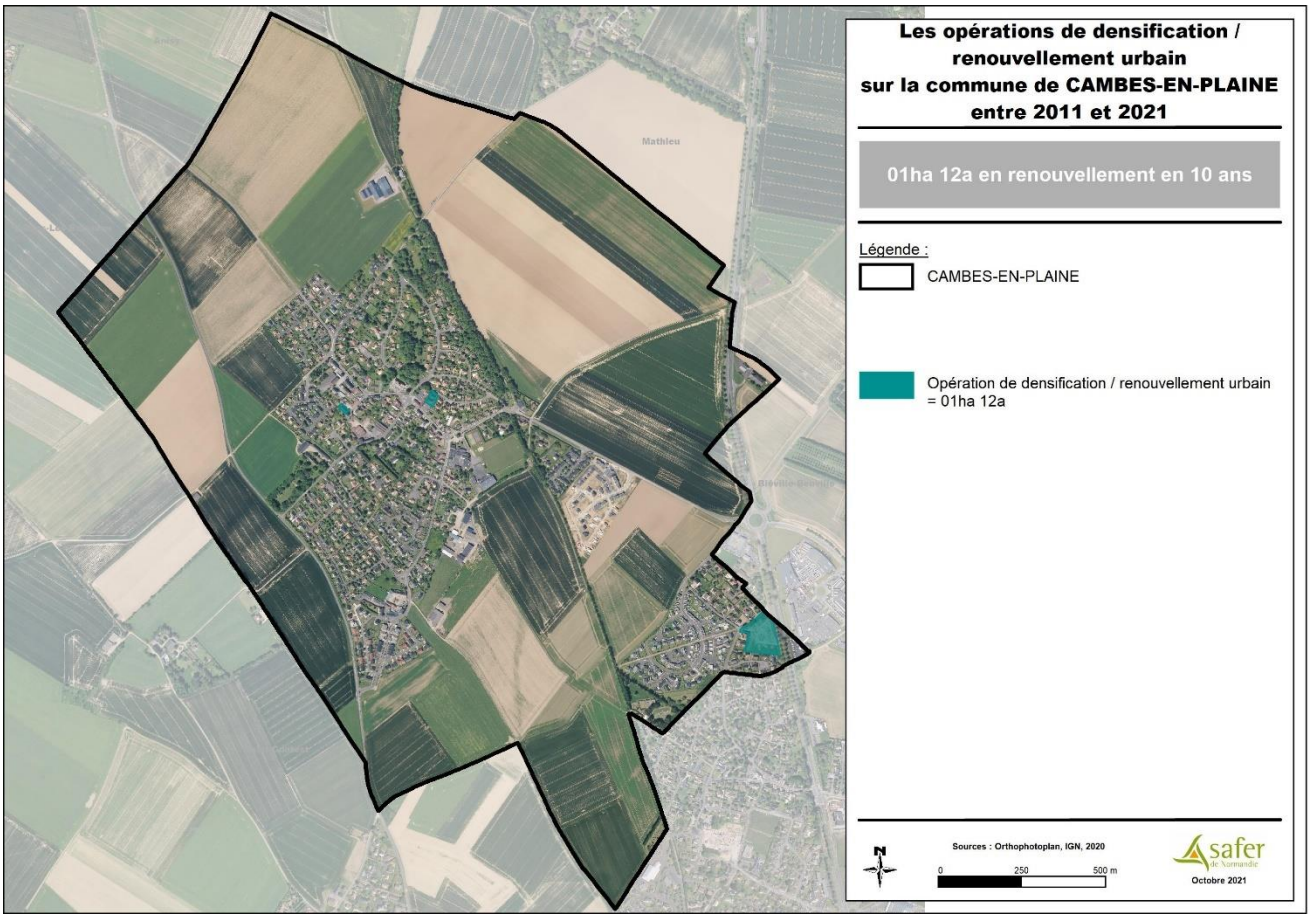
- La création du lotissement, « Les Jardins de Cambes-en-plaine », sur 03ha 69a environ, en entrée Sud du bourg, le long de la RD 79 (travaux commencés en 2012) ;
- L'extension d'un siège d'exploitation, avec la création de bâtiments de stockage, sur 00ha 50a environ, au Nord de la commune, au lieu-dit « Le Michelon » (en 2015 et 2016) ;
- La création du lotissement, « Le Clos Saint-Martin », sur 04ha 08a environ, en entrée Nord-Est du bourg, le long de la RD 79b (travaux commencés en 2019) ;
- La création d'une fumière, sur un siège d'exploitation, à l'Est du bourg, sur 00ha 02a environ (en 2020).

L’urbanisation par densification / renouvellement urbain ses 10 dernières années

Entre 2011 et 2021, 3 opérations de densification urbaine sont relevées sur Cambes-en-plaine, sur une superficie totale de 01ha 12a.

Ces opérations concernent :

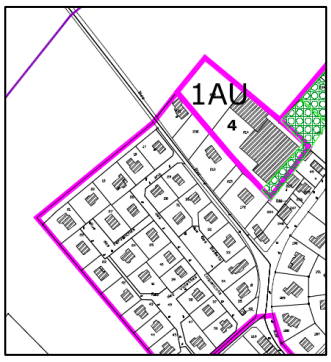
- Entre 2012 et 2016, dans le cœur de bourg de Cambes-en-plaine :
  - La création d’une maison d’habitation située en impasse, Rue Abbé Lemonnier, sur une superficie d’environ 400 m², issue d’une division de parcelle, à la place d’un jardin d’agrément ;
  - La création d’un ensemble mixte, composé de la mairie, d’une épicerie (commerce de proximité « Le Jardin de Cambes ») et d’appartements, Place Jeanne Albertine, sur une superficie d’environ 1 000 m², issu de la transformation d’un espace public (espace enherbé) ;
- Depuis 2020, dans le hameau de « La Bijude » : La création d’un lotissement, d’une trentaine de logements, sur un peu moins de 01ha, en lieu et place d’une maison d’habitation. Cette opération est toujours en cours de réalisation en 2021.



C. Typologie des opérations réalisées depuis le précédent P.L.U.

« Zoom » sur les opérations récentes

Secteur Ub au Nord







Source : Atelier de l'Urbanisme.

Typologie du bâti : Habitat individuel groupé en lotissement : maison individuelles non accolées

Hauteur : R+1+C / R+1 / R+C

Toitures : Toit plat, deux pentes, 4 pentes en tuile ou ardoise

Clôtures sur rue : Mur – Muret surplombée ou non de brise-vue. Certain logement sans clôture sur rue.

Façades : Murs maçonnés enduit

Implantation : Maisons en milieu de parcelle ou limite séparative

Densité :

Surface totale du lotissement : **6 800m²** dont 6 000m² dédiés à l'habitat

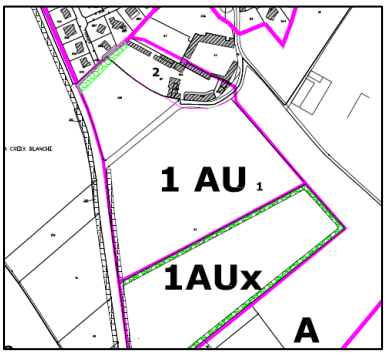
Opération de **10 logements**

➔ **Densité de 14 logts / ha**

Surface moyenne du lot : 600m² (le plus petit étant de 468m² et le plus grand de 785m²)

2 200m² pour la réalisation du lotissement et 4 600m² liée à du « renouvellement urbain ».

Secteur Ub Sud-ouest













Source : Atelier de l'Urbanisme.

Typologie du bâti : Mixte :

- Habitat individuel groupé en lotissement : maisons individuelles non accolées
- Habitat semi-collectif groupé en lotissement : maisons individuelles accolées
- Habitat résidentiel collectif : résidences d'appartements

Hauteur : Logements individuels : R+1 / Logements collectifs R+2+C

Toitures : Toits plats – Toits à 2 pentes en ardoise ou tuile

Clôtures sur rue : Grillage rigide ou absence de clôture sur rue

Façades : Murs maçonnés enduit / Bois

Implantation : En milieu de parcelle ou limite séparative

Densité :

Surface totale du lotissement : **3,87ha** dont 2,31ha dédiés à l'habitat

- 24 maisons individuelles non accolées, sur un lot d'une surface moyenne de 580m²
- 34 maisons individuelles accolées, sur un lot d'une surface moyenne de 188m²
- 28 appartements

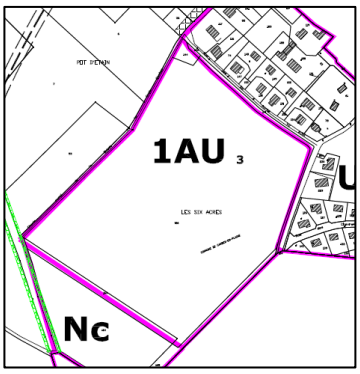
➔ **Densité de 22 logts / ha**

Surface moyenne du lot pour les maisons individuelles non accolées : 580m² (le plus petit étant de 352m² et le plus grand de 723m²)

Surface moyenne du lot pour les maisons individuelles accolées : 188m² (le plus petit étant de 85m² et le plus grand de 340m²)

3,69ha pour la réalisation du lotissement et 0,18ha liée à du « renouvellement urbain ».

Secteur Ub sud-est









Source : Atelier de l'Urbanisme.

Typologie du bâti : Mixte :

- ➔ Habitat individuel groupé en lotissement : maisons individuelles non accolées
- ➔ Habitat semi-collectif groupé en lotissement : maisons individuelles accolées

Hauteur : R+1 / R+1+C

Toitures : Toit plat, deux pentes, 4 pentes en tuile ou ardoise

Clôtures sur rue : Mur – Muret surplombée ou non de brise-vue. Grillage rigide doublé d'une haie
Certain logement sans clôture sur rue.

Façades : Murs maçonnés enduit / Bois

Implantation : Maisons en milieu de parcelle ou limite séparative

Densité :

Surface totale du lotissement : **6,88ha** dont 4,38ha dédiés à l'habitat

- 50 maisons individuelles non accolées
- 54 maisons individuelles accolées

➔ **Densité de 15 logts / ha**

Surface moyenne du lot pour les maisons individuelles non accolées : 624m² (le plus petit étant de 162m² et le plus grand de 1 184m²)

Surface moyenne du lot pour les maisons individuelles accolées : 254m² (le plus petit étant de 129m² et le plus grand de 291m²)

Justification des choix d’urbanisme retenus.

1. Calcul du point d'équilibre démographique :

➔ La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

A Cambes-en-plaine, sur la période 2019 - 2035 :

Desserrement des ménages :
(Population résidente 2019 / nombre de personnes par logement en 2035) - (population résidente 2019 / nombre de personnes par logement en 2019)
(1979 / 2) - (1979 / 2,2) ----> chiffre INSEE de 2,7 revu à la baisse
= + 90 logements environ

Renouvellement du parc de logements :
+ 0 logement (notamment car le phénomène de reconversion de commerces en logements n'existe pas ou très peu à Cambes-en-plaine)

Logements vacants et résidences secondaires :
- 10 logements. Valeur négative mais faible : les rares logements vacants identifiés par la commune auront tendance à être réinvestis, et la part de résidences secondaires (0%) n'est pas amenée à progresser.
Point d'équilibre = 90 + 0 + (-10) = 80 logements

Au sein du rapport de présentation, ont été distinguées deux notions attrayant à la « consommation d'espace » (changement de nature du sol, généralement du perméable vers l'imperméable) :

- La consommation totale d'espace est entendue à l'échelle de la commune, y compris de ses espaces urbains (les bourgs). Elle comprend donc les changements de nature du sol à l'intérieur des espaces urbanisés : lorsqu'un jardin est cédé pour faire un terrain à bâtir, par exemple.
- La consommation en extension est entendue hors espaces urbanisés : elle ne traite que des opérations qui sont envisagées au-delà des limites de l'urbanisation (en extension urbaine), sur des sols aujourd'hui considérés comme agricoles ou naturels.

Traduction du P.A.D.D. dans les pièces du P.L.U.

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

1. ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS DANS UN CADRE URBAIN ET PAYSAGER MAÎTRISÉ

a. **Permettre** les divisions foncières afin d'encourager la densification du tissu urbain existant.
b. **Encadrer** l'extension et la rénovation des logements existants.

Tout au long du processus de rédaction du P.L.U, et en particulier lors de la phase réglementaire, les élus ont veillé à systématiquement proposer des dispositions favorables à la densification du tissu urbain. Les leviers règlementaires, lorsqu'ils font l'objet d'une valeur chiffrée, ont toujours été comparés avec le P.L.U en vigueur, et ont évolué en faveur de la densification urbaine.

c. **Concilier** les nouvelles opérations d'habitats avec le respect du tissu urbain, l'architecture et le développement durable.

Plusieurs dispositions réglementaires se déterminent par rapport à l'environnement existant, non seulement en termes d'aspect extérieur mais également en ce qui concerne les alignements, les hauteurs, voire les implantations (en particulier au sein de le secteur Ua, au tissu urbain compact et ancien).

2. ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DE CAMBES-EN-PLAINE : FAIRE DIALOGUER HISTOIRE ET MODERNITÉ

a. **Favoriser** et encadrer l'innovation architecturale, dans le règlement

La disposition suivante a été intégrée au règlement littéral du P.L.U. :

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes

• *Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.*

• *Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale*

b. **Permettre** la réalisation de logements « denses » (intermédiaires, petits collectifs, etc.)
c. **Organiser** la qualité urbaine des opérations, au sein des orientations d'aménagement.

Les conditions règlementaires sont réunies pour organiser la densité et la compacité urbaine, comme expliqué précédemment, y compris verticalement : les conditions de hauteurs -même si elles s'avèrent modérées par le contexte urbain au sein duquel elles s'inscrivent-

permettent la réalisation de logements collectifs et intermédiaires, ainsi que les extensions « par l'étage » des constructions existantes.
Concernant les orientations d'aménagement réalisées sur deux secteurs à enjeux, elles encadrent les aménagements futurs et « guident » la volonté communale qui est celle de l'inscription de nouveaux morceaux de ville au sein d'un existant de qualité.

3. *EXCELLENTE VITALITÉ DES ACTIVITÉS ET SERVICES QUI EXISTENT DANS LE BOURG. LEUR CAPACITÉ À SE RENOUVELER EST CONSTATÉE*

a. Favoriser l'installation d'activités et de services nouveaux.
b. Accompagner le renouvellement urbain du bourg vers la destination d'activité ou de service.

La zone AUX est une zone située en entrée de ville, au sud du bourg, destinée à accueillir à moyen terme des équipements d'intérêt collectif à destination de santé. Elle a été inscrite au plan de zonage du P.L.U. afin de soutenir cet objectif.
Les zones U sont par ailleurs tout à fait en capacité d'accueillir, en leur sein, des activités et services nouveaux afin d'organiser la mixité fonctionnelle du bourg de Cambes-en-plaine, ce que précise le tableau des destinations autorisées présent à chaque début de chapitre réglementaire.

c. Protéger les activités existantes

L'ensemble des activités commerciales identifiées et existantes sur le bourg ont été recensées dans le cadre du diagnostic initial. Elles ont fait l'objet d'une protection réglementaire spécifique, ciblée au plan de zonage et traduite au sein du règlement littéral : le linéaire commercial, qui interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, à destination d'habitation notamment.

d. Organiser les interactions entre bourg et hameau de la Bijude.

L'aménagement d'une piste cyclable en site propre a été travaillé lors des études du P.L.U., le long de la RD79b qui relie le bourg et le hameau de la Bijude. Elle a initialement fait l'objet d'emplacements réservés, afin de permettre sa réalisation future, mais a finalement été aménagée lors de l'élaboration du document. Elle existe aujourd'hui. Une haie « à créer » a en ce sens été inscrite au plan de zonage, au nord de la RD79b, afin de compléter l'aménagement et de prolonger les perspectives paysagères vers le bourg et/ou le hameau.

4. *MAINTIEN DE LA BONNE QUALITÉ DES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS, ET TRAVAIL SUR L'ACCESSIBILITÉ*

a. Prévoir un zonage adapté au maintien et à l'évolution des équipements existants

C'est le sens du secteur Ue, qui est dédiée à l'entretien, à l'évolution et à la création d'équipements publics. Son règlement en prévoit les conditions réglementaires, étant entendu qu'il contrarie les destinations du code de l'urbanisme qui ne seraient ni d'intérêt collectif, ni d'intérêt général.

b. Intégrer les équipements aux réflexions qui seront au cœur des enjeux du renouvellement urbain

L'organisation de la mixité urbaine est un enjeu fort sur le territoire de Cambes-en-plaine, aussi, les règlements des secteurs urbaines à dominante habitat (Ua, Ub, Uc) permettent systématiquement la création d'équipements publics et de services, afin de permettre la diversification des usages, en ville.

c. Anticiper les besoins en termes de développement et de création, pour les équipements et les infrastructures, au regard du développement de population attendu.

La zone AUx anticipe un besoin important lié à cette problématique qui est celui de la santé, et prévoit donc l'aménagement d'équipements recouvrant cette destination, à moyen et long terme. Le secteur Ue du bourg, qui rassemble notamment les équipements existant (scolaires et sportifs principalement) permet leur développement, les conditions de leur entretien, et pourquoi pas leur renouvellement futur.
La création du sous-secteur Ucx, destiné à accueillir une entreprise agroalimentaire (fabrique et point de vente) répond également à cet objectif.

d. Développer les liaisons douces interquartiers.

Un diagnostic fin des liaisons existantes avait été réalisé lors du diagnostic initial sur la commune. Les élus ont fait le choix de parfois les compléter, à l'appui de nombreux emplacements réservés qui ont été inscrits à cette fin, mais également de préserver l'existant, avec l'inscription d'un linéaire spécifique figurant au plan de zonage.

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

1. CAMBES-EN-PLAINE, ENTRE LE BOURG ET LE HAMEAU DE LA BIJUDE.

a. Aménager des entrées de ville qualitatives sur le plan urbain et paysager, afin de marquer les identités qui préexistent à Cambes-en-plaine.
b. Gommer les distances par le développement de projets de liaisons douces (piétons/cycles) entre les deux entités.

Le long de la RD79b : l'aménagement d'une piste cyclable en site propre a été réalisée. Une haie « à créer » a été inscrite au plan de zonage, au nord de la RD79b, afin de compléter l'aménagement et de prolonger les perspectives paysagères vers le bourg et/ou le hameau.
Le long de la RD79 : l'orientation d'aménagement rédigée pour les zones AUx prévoit les « invariables » d'aménagements nécessaires à la mise en valeur d'une entrée de ville urbaine et paysagère : retraits des constructions, plantations et lisières, intégration architecturale des futurs volumes bâtis.
Par la rue des Blés d'or : un emplacement réservé prévoit la réalisation future d'une liaison douce en entrée de ville « nord ».
c. Travailler sur la complémentarité des offres en termes de services (publics et privés), commerces et équipements.

L'organisation de la mixité urbaine est un enjeu fort sur le territoire de Cambes-en-plaine, aussi, les règlements des zones urbaines à dominante habitat (Ua, Uap, Ub, Uc) permettent systématiquement la création d'équipements publics et de services, afin de permettre la diversification des usages, en ville.

2. CONSERVER LES ESPACES QUI EXISTENT ENTRE VILLE ET AGRICULTURE, À CAMBES-EN-PLAINE

a. Protéger les vues depuis et vers les paysages de Plaine, réflexion à intégrer notamment dans les opérations urbaines futures.

Les haies existantes et/ou à créer repérées sur le plan de zonage du P.L.U. tiennent compte -pour celles qui ont une position périphérique- de cet aspect paysager.
Par ailleurs, les orientations d'aménagement (notamment celle rédigée pour la zone AUx) tiennent compte de cette problématique et imposent des lisières vertes plantées en périphéries de l'aménagement.

b. Conforter le lien qui existe, dans le bourg, entre les quartiers résidentiels et les bâtiments agricoles, intégrés à la ville.

Les bâtiments agricoles véritablement intégrés au tissu urbain du bourg ont fait l'objet d'un classement en zone U, afin de marquer cette appartenance.

c. Engager une réflexion sur le développement de l'agriculture de proximité, qui est également un lien entre ville et Campagne.

Des dispositions réglementaires spécifiques concernant les jardins partagés, qui permettent leur création, les conditions de leur entretien et de leur évolution future, sont intégrées à l'article A2 du règlement littéral.
Par ailleurs, le règlement du P.L.U n'interdit aucunement l'installation d'activités de ce type, pour aucune des zones qui le compose.

d. Engager une réflexion sur les déplacements en ville (conflits d'usages, engorgements ponctuels, etc.).

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage, pour la création de voies douces notamment, mais également -ponctuellement- d'ouvrages routiers qui permettront de sécuriser et de fluidifier le trafic. Par ailleurs, l'élargissement des voies rendant possible la création des différentes voies douces pourra avantageusement être accompagné de réflexions sur l'amélioration ou la correction des profils existant, toujours dans cet objectif.

3. PROBLÉMATIQUES ROUTIÈRES À GRANDE ET PETITE ÉCHELLE. UNE VILLE DE PROXIMITÉ MAIS OÙ LA VOITURE INDIVIDUELLE EST OMNIPRÉSENTE.

a. Prioriser la sécurité routière : dans le bourg, à proximité de l'école, et au carrefour de la Bijude.

Plusieurs emplacements réservés ont été instaurés, dans le cadre du travail portant sur le P.L.U., afin d'accompagner -ponctuellement- certains ouvrages nécessaires à la sécurité routière. Par ailleurs, non seulement le règlement du P.L.U. permet, en tout lieu, la réalisation d'aménagements de cet ordre, mais il « guide » les créations d'accès et de voies nouvelles, avec des prescriptions visant la nécessaire sécurisation de ce type d'aménagements. Enfin, les orientations d'aménagement réalisées pour les secteurs concernés traitent prioritairement de cette question, et recommandent une concertation des futurs aménageurs d'avec les opérateurs publics gestionnaires et responsables des voiries connexes.

b. Développer et conforter le réseau de liaisons douces.

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage, pour la création de voies douces notamment, mais également -ponctuellement- d'ouvrages routiers qui permettront de sécuriser et de fluidifier le trafic. Aussi, un diagnostic fin des liaisons existantes avait été réalisé lors du diagnostic initial sur la commune. Les élus ont fait le choix de parfois les

compléter, à l'appui de nombreux emplacements réservés qui ont été inscrits à cette fin, mais également de préserver l'existant, avec l'inscription d'un linéaire spécifique figurant au plan de zonage.

c. Réduire l'espace dédié à la voiture, dans les opérations nouvelles, notamment sur le plan paysager (voies partagées, dispositifs innovants en termes de partage de l'espace public, etc.)
d. Anticiper les besoins en stationnement dans le cadre du développement urbain programmé par la commune.

Pour les zones à urbaniser comme pour les zones urbaines, les dispositions spécifiques du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du SCoT de Caen la mer ont été systématiquement reprises au sein du règlement. Ainsi, une organisation raisonnée et « moderne » des conditions, des typologies et des quantités de stationnements sera réclamée en toutes zones et pour tout aménagement conséquent.
Cela comprend les stationnements automobiles, mais également les stationnements cycles, ainsi que les bornes de recharges pour les véhicules électriques.
Par ailleurs le règlement impose, pour l'ensemble des espaces de stationnements réalisés sur l'espace public ou donnant sur l'espace public, qu'ils soient réalisés de façon perméable / filtrante. Cette réflexion est née de la nécessaire prise en considération des conditions d'infiltration des eaux pluviales sur la commune, le diagnostic initial ayant révélé certaines problématiques à ce sujet.

4. PRÉSERVER LES AMBIANCES URBAINES ET PAYSAGÈRES, PAR UNE GESTION INTÉGRÉE DES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

a. Protéger les éléments de patrimoine qui participent au caractère « historique » de la commune (murs maçonnés, architecture caractéristique).
Les éléments de patrimoine ont fait l'objet de protections particulières reportées au plan de zonage.
Au titre de l'article L 151-19 : le patrimoine bâti est repéré et protégé à travers les murs maçonnés, existant sur la commune, mais aussi avec des bâtiments remarquables, dont le caractère patrimonial devra être conservé dans tous travaux d'entretien ou d'évolution.
Au titre des articles R 151-31 et L 151-23 : le patrimoine naturel a quant à lui été protégé au titre des espaces boisés classés (protection règlementaire stricte), et au titre de la loi paysage (protection règlementaire permettant l'entretien et l'évolution du patrimoine) avec notamment les haies remarquables à protéger ou à créer, ou encore les agglomérations de fonds de jardins identifiés en tant qu'ensemble de biodiversité.

b. Travailler sur la stratégie à court et long terme de gestion des eaux pluviales.
c. Engager une réflexion sur la gestion du ruissellement à l'échelle du bassin versant.

Cette problématique a été au cœur du diagnostic initial réalisé dans le cadre du P.L.U. Aussi, leviers ont été mobilisés pour y répondre :
Un secteur Nb a spécifiquement été créée afin de localiser des espaces qui seront « réservés » à la création de bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.
Les haies existantes (ou parfois à créer), inscrites au plan de zonage au titre de la loi Paysage (L 151-23) sont particulièrement utiles au ruissellement des eaux pluviales (à l'échelle du bassin versant), en particulier dans la plaine agricole. Elles sont inscrites et protégées, certaines seront à créer.
Les conditions de rejet des eaux pluviales, pour les parcelles accueillant de l'habitat, sont systématiquement prévues en infiltration « à la parcelle ».

Le règlement impose, pour l'ensemble des espaces de stationnements réalisés sur l'espace public ou donnant sur l'espace public, qu'ils soient réalisés de façon perméable / filtrante.

C. Organiser la mixité urbaine et sociale à Cambes-en-plaine, dans le cadre d'un véritable projet de développement durable.

1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

a. Permettre la réalisation d'opérations mixtes : qui intègrent différentes typologies architecturales, et donc plusieurs tailles de logements.
b. Permettre la transformation des logements existants, afin de palier la problématique des logements inoccupés.

Cet aspect, qui est globalement rendu possible par le règlement des zones urbaines du P.L.U., est particulièrement marqué au sein du site des abattoirs (qui fait l'objet d'une O.A.P.), qui a vocation à accueillir une grande diversité de logements et de parcours résidentiel au sein d'une opération innovante sur le plan architectural, mais que la commune souhaite la plus intégrée possible à l'environnement existant.
Aussi, la densification urbaine rendue possible par ce P.L.U. révisé intègre nécessairement la possibilité de diviser parcelles ou logements, afin de développer la commune sans empiéter sur ses espaces agricoles et naturels.
Concernant la possibilité d'innover sur le plan architectural, la disposition suivante a été intégrée au règlement littéral du P.L.U. :
L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes
• *Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.*
• *Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale*

c. Anticiper les objectifs du P.L.H. révisé par Caen la mer.

La révision du document du P.L.H. qui s'est effectuée au cours des études du présent P.L.U. a fait évoluer les scénarios de développement, jusqu'à aboutir à celui-ci.
Tout au long de la procédure de révision du P.L.U., du diagnostic initial à l'arrêt, les objectifs des P.L.H. successifs de Caen la mer ont guidé les réflexions sur le développement urbain de la commune, qui se révèle particulièrement compact et sans extension urbaine dédié à l'habitat. Les scénarios de développement ayant été considérablement réduits au fil du temps, ce qui témoigne de la prise en compte des enjeux portés par le P.L.H. en vigueur.
Par ailleurs, l'O.A.P. réalisée sur le secteur des abattoirs rappelle les objectifs chiffrés de ce document.

2. PERMETTRE L'ACCUEIL DE TOUS LES PROFILS, RENDRE POSSIBLE LE « PARCOURS RÉSIDENTIEL ».

a. Sensibiliser sur l'accessibilité PMR des logements : dans le neuf mais également dans le cadre de travaux d'adaptation de logements existants.

Pour les zones à urbaniser comme pour les zones urbaines, les dispositions spécifiques du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de Caen la mer ont été systématiquement reprises

au sein du règlement. Ce document insiste sur les conditions d'accessibilité des logements depuis les espaces de stationnement, qui constituent un rappel aux lois en vigueur.
Concernant le parc ancien, il est rappelé dans le règlement littéral que le décret n°2009-723 du 18 juin 2009 permet de faire usage d'une procédure de dérogation au règlement afin d'autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes.

b. Favoriser la création de « petits » logements (F1-F2-F3) afin de permettre l'installation de jeunes ménages mais également de personnes seules.
c. Contraindre à la production de tailles de parcelles diversifiées, dans les opérations de lotissement, comprenant notamment des « petites » parcelles favorables à la primo-accession.

Cet aspect, qui est globalement rendu possible par le règlement des zones urbaines du P.L.U. qui permet la division des logements existants ainsi que des parcelles, est particulièrement marqué au sein du site des abattoirs (qui fait l'objet d'une O.A.P.), qui a vocation à accueillir une grande diversité de logements au sein d'une opération innovante sur le plan architectural.

Aussi, la densification urbaine rendue possible par ce P.L.U. révisé intègre nécessairement la possibilité de diviser parcelles ou logements, afin de développer la commune sans empiéter sur ses espaces agricoles et naturels. Ces divisions conduiront -puisqu'elles partagent des espaces existants- à la production de « petits » logements et/ou de petits terrains.
Cet aspect permettra de diversifier a posteriori les tissus pavillonnaires des lotissements existants. En effet, aucune zone nouvelle d'extension urbaine à vocation d'habitat n'a été inscrite au P.L.U. tel qu'arrêté. Aussi, cette diversification doit être rendue possible sur le tissu existant, et les conditions règlementaires sont réunies pour tendre vers cet objectif.

d. Projeter le développement futur au sud de Cambes-en-plaine compte tenu des contraintes liées aux zones humides.

La seule et unique zone d'extension urbaine projetée dans le scénario de développement du P.L.U. arrêté pour la commune se situe en effet au sud du territoire.
La zone AUX est une zone située en entrée de ville, au sud du bourg, destinée à accueillir à moyen terme des équipements d'intérêt collectif à destination de santé. Elle a été inscrite au plan de zonage du P.L.U. afin de soutenir cet objectif.

3. RECENSER LES ESPACES DE DENSIFICATION / DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUI EXISTENT SUR LA COMMUNE

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

Tout au long du processus de rédaction du P.L.U, et en particulier lors de la phase réglementaire, les élus ont veillé à systématiquement proposer des dispositions favorables à la densification du tissu urbain. Les leviers règlementaires, lorsqu'ils font l'objet d'une valeur chiffrée, ont toujours été comparés avec le P.L.U en vigueur, et ont évolué en faveur de la densification urbaine.

Aussi, au P.L.U. arrêté, une seule zone d'extension urbaine existe au plan de zonage : la zone AUx, qui a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à la santé humaine.

La commune poursuivant l'objectif « d'encadrer » les opérations urbaines qui pourraient voir le jour sur le territoire, au sein du tissu urbain existant, a ainsi fait le choix de réaliser une O.A.P. en zone urbaine, sur le secteur des abattoirs. Cette O.A.P. reprend plusieurs enjeux urbains importants, dont la couture du futur projet d'avec les cheminements existants, mais traite également des lisières (que la commune souhaite plantées) et des retraits obligatoires des futures constructions avec le quartier environnant.

Ce secteur est un site à enjeux, et le foncier qui le compose est en partie communal. Il fait, courant 2021, l'objet d'un concours d'architecture initié par la commune, afin de déterminer son potentiel et de convenir d'un projet innovant, concerté et répondant au cahier des charges annexé à la procédure de concours.

Ainsi, la combinaison des leviers réglementaires du P.L.U., et du « cadre » que constitue le concours d'architecture, permet de s'assurer d'un futur harmonieux et cohérent pour ce site particulièrement central de Cambes-en-plaine.

Enfin, un espace a été réservé, au sud-est de la commune, au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme. Ce levier réglementaire permet de contraindre du foncier, pour une durée de 5 ans maximum : aucune évolution bâtie n'y est alors autorisée. Cela permet à la commune d'y mûrir un projet d'ensemble, adapté à la morphologie de la commune sur un terrain stratégique.

c. Prévoir des typologies architecturales et des aspects extérieurs adaptés aux paysages caractéristiques du bourg

Lorsqu'il existe, le patrimoine bâti remarquable a fait l'objet de protections spécifiques. Au titre de l'article L 151-19 : le patrimoine bâti est repéré et protégé à travers les murs maçonnés, existant sur la commune, mais aussi avec des bâtiments remarquables, dont le caractère patrimonial devra être conservé dans tous travaux d'entretien ou d'évolution.
Concernant l'innovation architecturale, elle est permise et encouragée par le règlement littéral des zones urbaines, mais précise la nécessaire cohérence d'avec le bâti ancien caractéristique du bourg :
L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes
• *Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.*
• *Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale*

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Concernant les immeubles de la reconstruction construits après 1945, seuls ceux situés dans le périmètre délimité des abords sont concernés afin de conserver une homogénéité du front bâti. L'ensemble des extraits cadastraux des parcelles concernées est transmis au bureau d'étude pour la réalisation des documents graphiques (Plan de Zonage).

Exemples de de constructions repérées sur la commune de Cambes en Plaine

Rue du Lieutenant Lynn ; Ancienne Gare de Cambes en Plaine



Rue des Alliés ; Maison d'habitation de type Longère en coeur de bourg



Rue du Bourg : Maison d'habitation en coeur de bourg



Rue du Manoir ; Maison d'habitation de type Longère en coeur de bourg



Rue du Manoir ; Mur de clôture



Chemin du Piquet ; Porche d'entrée, mur de clôture et siège agricole



Rue de l'Avenir ; mur de clôture et siège agricole



4. CIBLER LES ESPACES NÉCESSAIRES AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE, EN EXTENSION URBAINE

a. Organiser géographiquement le développement de l'urbanisation, au plan de zonage.
b. Prévoir un règlement pour les zones de développement adapté aux enjeux urbains et paysagers identifiés
c. Prévoir l'intégration de ces zones dans la continuité du bourg de Cambes-en-plaine, sur les plans du paysage, des liaisons (douces et routières), des équipements et infrastructures, etc

La seule et unique zone d'extension urbaine projetée dans le scénario de développement du P.L.U. arrêté pour la commune se situe en effet au sud du territoire.
La zone AUX est une zone située en entrée de ville, au sud du bourg, destinée à accueillir à moyen terme des équipements d'intérêt collectif à destination de santé. Elle a été inscrite au plan de zonage du P.L.U. afin de soutenir cet objectif.
De plus, faisant l'objet d'une O.A.P., le développement futur de cette zone a été examiné sous l'angle d'un paysage « d'entrée de ville ». Les outils nécessaires pour encadrer cela ont été mobilisés, à l'appui du règlement littéral : retrait des constructions par rapport à la RD79 qui est un axe majeur du territoire, plantations à l'entrée du site, ainsi qu'autour de son périmètre (de façon à ménager les vues depuis et vers les espaces agricoles, ainsi que depuis et vers le quartier d'habitations voisin, au nord), orientation des constructions, liaisons d'avec l'existant (circulations douces, ouvrage routier à créer afin de sécuriser l'entrée du bourg), et dispositions réglementaires conduisant à la réalisation de volumes discrets, pour les constructions futures.

Bilan des surfaces d'espaces boisés classés (E.B.C. / article R 151-31 CU) entre le P.L.U. initial et le P.L.U. révisé.

Le P.L.U initial comportait 20 surfaces d'E.B.C, de surfaces variées, représentant un total de 73 001 m².
Le P.L.U. révisé présente, quant à lui, 7 E.B.C pour une surface totale de 15 805 m².



Ci-dessus : localisation des E.B.C entre le P.L.U initial (à gauche) et le P.L.U révisé (à droite)

Le comparatif entre les surfaces des deux documents laisse apparaître une différence de plus de 55 000 m² d'espaces boisés déclassés dans le P.L.U. révisé.
Cependant, ce chiffre est à nuancer avec la grande surface d'espaces verts protégés au titre de la loi dite « paysages » (article L 151-23 CU) qui ont été inscrits au document révisé :



Ci-dessus : localisation des espaces protégés au titre de la loi « paysages »

Ces espaces sont au nombre de 14, et représentent une surface totale de 58 455 m². L'addition de ces espaces avec les E.B.C. reportés au P.L.U. révisé donne une surface totale de 74 260 m² d'espaces verts naturels protégés au P.L.U., un total supérieur à celui du P.L.U. précédent.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester. Ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.
Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES ZONE PAR ZONE

Explication des différentes dispositions applicables en ZONES URBAINES

Secteur UA:

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au bourg ancien de Cambes-en-plaine. C'est le cœur historique de la commune, centre d'urbanisation dense et continue où se situent les commerces de proximité et les services publics (à l'exception des équipements scolaires et sportifs).
Le bâti est implanté en général à l'alignement de l'emprise publique, les murs pignons étant parfois sur rue. Lorsque les constructions sont érigées en retrait, de hauts murs faits de pierre de pays peuvent marquer l'alignement.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Destination de la zone :
La zone Ua doit préserver ses fonctions de bourg dense et mixte (habitat/commerces/services).
Les règles de la zone Ua doivent permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation, et l'évolution des constructions existantes. Elles doivent protéger les façades commerciales qui existent dans la zone (cf. disposition réglementaire du « linéaire commercial » détaillée ci-après).

La zone Ua doit prévoir un développement cohérent des formes urbaines (densification, extensions…) et permettre la diversification de la forme des constructions futures, tout en préservant l'architecture traditionnelle typique du bourg de Cambes-en-plaine.

La zone Ua comprend le secteur Uap, secteur à enjeux recouvrant le secteur dit « des abattoirs ». Ce secteur étant couvert par une O.A.P. spécifique, il a paru évident de créer ce secteur au plan de zonage afin de pouvoir lui attribuer des dispositions réglementaires propres (telles que la hauteur, ou la mixité par exemple).

En effet, la commune poursuivant l'objectif « d'encadrer » les opérations urbaines qui pourraient voir le jour sur le territoire, au sein du tissu urbain existant, a ainsi fait le choix de réaliser une O.A.P. en zone urbaine, sur le secteur des abattoirs. Cette O.A.P. reprend plusieurs enjeux urbains importants, dont la couture du futur projet d'avec les cheminements existants, mais traite également des lisières (que la commune souhaite plantées) et des retraits obligatoires des futures constructions avec le quartier environnant.

Ce secteur est un site à enjeux, et le foncier qui le compose est en partie communal. Il fait, courant 2021/2022, l'objet d'un concours d'architecture initié par la commune, afin de déterminer son potentiel et de convenir d'un projet innovant, concerté et répondant au cahier des charges annexé à la procédure de concours.

Ainsi, la combinaison des leviers réglementaires du P.L.U., et du « cadre » que constitue le concours d'architecture, permet de s'assurer d'un futur harmonieux et cohérent pour ce site particulièrement central de Cambes-en-plaine.

Dispositions particulières pour la zone UA.

Dans la zone Ua de Cambes-en-plaine, qui se situe au centre de la commune, nous retrouvons plusieurs protections réglementaires :

Eléments de patrimoine construit, repérés et protégés au règlement (L;151-19 du CDU)

Nous retrouvons une part importante de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19. De plus, la zone Ua concentre la majorité des linéaires de murs anciens à protéger qui ont été repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du CDU. Ces murs maçonnés sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine, qui participent indiscutablement à son charme et à ses ambiances urbaines.

Eléments du patrimoine végétal repérés et protégés au règlement (Loi paysage, L.151-23 du CDU)

Dans la zone Ua, on trouve de nombreuses haies, existantes ou à créer comme des jardins privés, qui sont protégées au titre de l'article de la loi paysage, qui autorise leur entretien et leur interruption ponctuelle. Ces haies participent au paysage et au caractère verdoyant de la commune.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester.
Lorsqu'ils sont situés au sein du domaine public : ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.
Lorsqu'ils sont situés au sein du domaine privé : ce sont des réserves de biodiversité vertes et non bâties, qui participent aux continuités écologiques nécessaires au sein du bourg.

Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (l 151-23 du CDU)

Comme nous pouvons aussi le voir nous y retrouvons au sein de cette zone, des arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du CDU. Ces arbres sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine. Ils sont protégés à titre individuel, ne peuvent ni être abattus ni être élagués sans autorisation préalable.

Linéaire Commercial :

Dans le périmètre proche de la place Jeanne Albertine, caractérisé par des pointillés jaunes sur le plan de zonage, nous retrouvons des linéaires commerciaux.

Cet outil répond à la problématique du maintien des surfaces commerciales existantes face au risque d'un changement de destination vers de l'habitat.
L'outil « linéaire commercial » permet de répondre à cette problématique puisque l'article 1 de la zone UA précise que *pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré, sont autorisés :*

- *Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis plus de 3 ans.*
- *Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.*

ZONE UB:

Caractère de la zone :
Cette zone correspond au développement de l'urbanisation de Cambes-en-plaine. Elle concerne donc un tissu urbain bâti plus récent qu'en zone Ub. La mixité fonctionnelle y est moins importante : les commerces y sont plus rares, mais on y trouve quelques services.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Le tissu urbain qui existe en Ub est donc moins dense qu'en zone Ub, les parcelles sont de surfaces généralement supérieures et l'habitat est majoritairement pavillonnaire, avec des constructions implantées en milieu de parcelle.

Destination de la zone :
La zone Ub doit conserver son caractère principalement résidentiel, c'est une zone d'urbanisation dense à dominante pavillonnaire ici.
Les règles de la zone Ub devront permettre la densification de son tissu urbain relativement aéré. Les logements existants doivent pouvoir évoluer.
Le règlement de la zone Ub va dans le sens de la qualité architecturale, en termes d'aspects extérieurs. En effet, la dynamique réglementaire retenue conduit les constructions (ou les extensions) futures à quitter les standards des constructions de la fin du siècle dernier, pour aller vers une architecture contemporaine de qualité, ou vers des aspects rappelant l'architecture traditionnelle de la zone Ua.

Dispositions particulières pour la zone UB.

Eléments de patrimoine construit, repérés et protégés au règlement (L;151-19 du CDU)

Nous retrouvons une part importante de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19. De plus, la zone Ub concentre la majorité des linéaires de murs anciens à protéger qui ont été repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du CDU. Ces murs maçonnés sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine, qui participent indiscutablement à son charme et à ses ambiances urbaines.

Eléments du patrimoine végétal repérés et protégés au règlement (Loi paysage, L.151-23 du CDU)

Dans la zone Ub, on trouve de nombreuses haies, existantes ou à créer, qui sont protégées au titre de l'article de la loi paysage, qui autorise leur entretien et leur interruption ponctuelle. Ces haies participent au paysage et au caractère verdoyant de la commune.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester.

Lorsqu'ils sont situés au sein du domaine public : ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.
Lorsqu'ils sont situés au sein du domaine privé : ce sont des réserves de biodiversité vertes et non bâties, qui participent aux continuités écologiques nécessaires au sein du bourg.

Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES ET PROTEGES AU REGLEMENT (L 151-23 du CDU)

Comme nous pouvons aussi le voir nous y retrouvons au sein de cette zone, des arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du CDU. Ces arbres sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine. Ils sont protégés à titre individuel, ne peuvent ni être abattus ni être élagués sans autorisation préalable.

Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (L.113-1 du CDU)

On y trouve de nombreux espaces boises classés (E.B.C, protection particulièrement rigide qui préserve les espaces remarquables). Au sein de ces E.B.C, aucun abatage ni aucune adaptation n'est autorisée sans déclaration préalable.

Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (Périmétre de réflexion, L.151-41 5°)

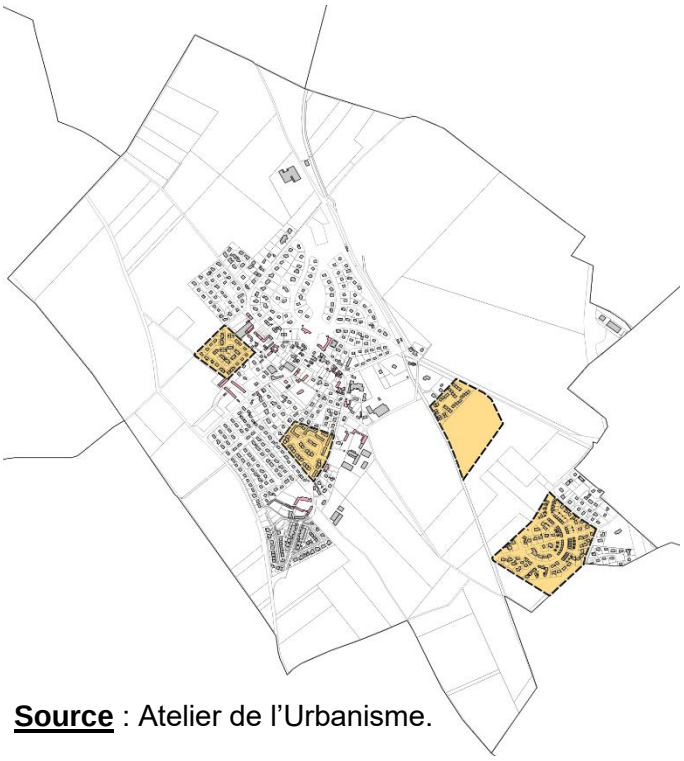
Dans cette zone, nous retrouvons un périmètre de réflexion sur 5 ans, qui contraint toutes constructions ou formes d'aménagements pour une durée de 5 ans, la commune a en effet souhaité se réserver le temps de la réflexion pour cette « dent creuse » située en plein bourg. L'enquête agricole conduite lors des études du P.L.U, a en effet révélé que le propriétaire exploitant concerné par cette parcelle pourrait cesser son activité à court ou moyen terme, libérant ainsi un foncier important en zone urbaine. La commune a en effet souhaité se réserver le temps de la réflexion pour cette « dent creuse » située en plein bourg. L'enquête agricole conduite lors des études du PLU, a en effet révélé que le propriétaire exploitant concerné par cette parcelle pourrait cesser son activité à court ou moyen terme, libérant ainsi un foncier important en zone urbaine."
Cette justification cible bien les objectifs de la commune à savoir en priorité le maintien de l'activité agricole à court et moyen terme et donner la possibilité de faire évoluer ces parcelles classées en Ub dans la perspective d'un projet urbain de qualité qui permettrait de répondre aux enjeux de

développement de l'habitat en compatibilité avec le PLH et les orientations inscrites dans le PADD en faveur du cadre de vie des habitants.

ZONE UC:

Caractère de la zone :
Cette zone correspond au quartier organisé autour de la rue joseph lecornu au sud Est de Cambes-en-plaine, rue des Jonquilles et des Perce-neige au Nord Ouest de Cambes-en-plaine et rue des boutons d'or et pâquerettes situé au sud de la commune. Elle fait l'objet d'un zonage spécifique en raison de son tissu urbain particulier, plus hétérogène qu'en zone Ub (grandes parcelles individuelles mais également parcelles en lanières, maisons jumelées, etc.).

Destination de la zone :
La zone Uc est à vocation principalement résidentielle. La mixité fonctionnelle est rendue possible par le règlement du P.L.U. mais elle n'existe à ce jour peu ou pas.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Dispositions particulières pour la zone UC.

Comme nous pouvons le voir sur le plan de zonage nous retrouvons principalement :

Eléments de patrimoine construit, repérés et protégés au règlement (L;151-19 CDU)

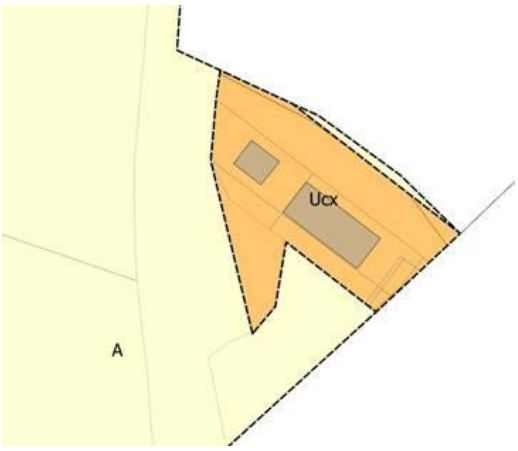
Nous retrouvons une part importante de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19. De plus, la zone Uc concentre la majorité des linéaires de murs anciens à protéger qui ont été repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 CDU. Ces murs maçonnés sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine, qui participent indiscutablement à son charme et à ses ambiances urbaines.

-> De plus, on y retrouve des Cheminements identifiés au sein du bourg sur le plan de zonage situé principalement au niveau de la rue des jonquilles/ perce-neige et des paquerettes.

Sous-secteur Ucx :

La zone Uc comprend un sous-secteur Ucx, destiné à accueillir un projet de fabrique agroalimentaire, comprenant un point de vente.
Ce projet a été concerté avec l'ensemble des parties-prenantes, dont le CD14 sur le plan des accès, au stade de l'enquête publique dans la procédure de révision du présent P.L.U.

Les constructions de ce sous-secteur devront observer un recul d'au moins 35m par rapport à l'axe de la RD7.

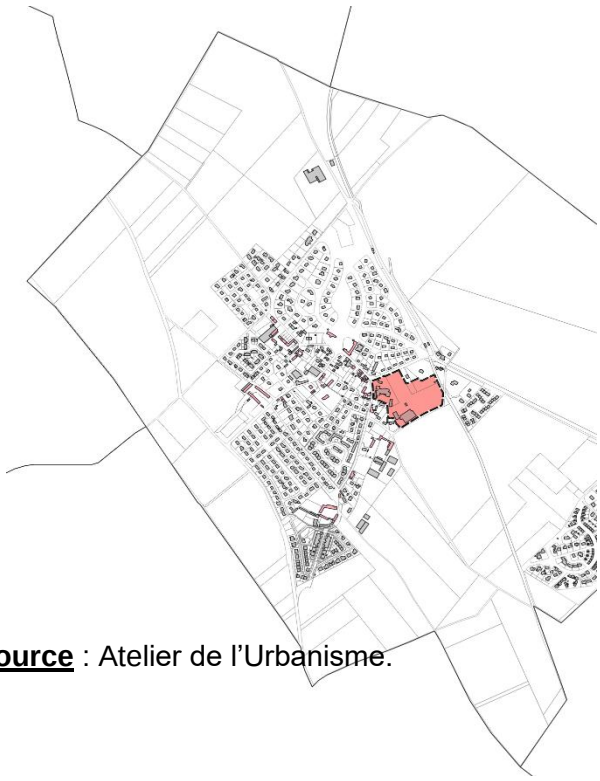


ZONE UE:

Caractère de la zone :
Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements publics et collectifs de Cambes-en-plaine, situés au centre de la commune et à l'Est de celle-ci.

Cette zone est déjà partiellement équipée, elle comprend des terrains sportifs et de loisirs, des aires de repos ou de stationnement, les terrains occupés par la mairie et des bâtiments annexes.

Ces terrains étant de propriété et de gestion publique, le règlement qui accompagne cette zone a été construit pour permettre l'entretien courant et le développement programmé de ces équipements collectifs.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

Destination de la zone :

Le secteur UE doit conserver sa vocation principale qui est celle de l'accueil d'équipements publics et collectifs, la propriété foncière et la gestion du bâti étant toujours, sur ce secteur, assurés par un acteur public. Il s'agissait donc de bâtir un règlement adapté à des gabarits architecturaux, souvent plus importants que pour des considérations résidentielles, ainsi qu'à des problématiques liées à l'accessibilité et à la sécurité des lieux, et aux aspects extérieurs qui peuvent être éloignés des standards résidentiels.

Explication des différentes dispositions applicables en ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

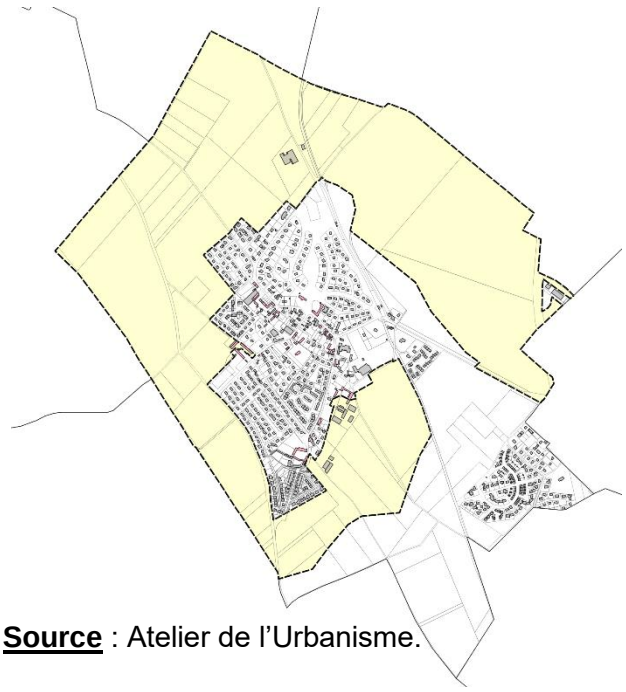
ZONE A:

Caractère de la zone A :
La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Destination de la zone A :

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, réservé à des activités liées à l'agriculture, ou à des activités participatives (exemple : activités de maréchage collectif, jardins partagés, etc.).



Source : Atelier de l'Urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES L .151-41 du CDU

Au sein de cette zone nous retrouvons des emprises dédiées à des emplacements réservés (article L.151-41 du CDU.), Il s'agit ici des emplacements n° 3 et 4 (cf. tableau des emplacements présenté ci après).

Eléments du patrimoine végétal repérés et protégés au règlement (Loi paysage, L.151-23du CDU)

Dans la zone A, on trouve de nombreuses haies, existantes ou à créer, qui sont protégées au titre de l'article de la loi paysage, qui autorise leur entretien et leur interruption ponctuelle. Ces haies participent au paysage et au caractère verdoyant de la commune.

Nous retrouvons aussi au sein de cette un périmètre de réciprocité agricole rattaché au règlement graphique.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester. Ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.

Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

ZONE N:

Caractère de la zone N :
Les zones N sont des zones à protéger en raison du potentiel naturel et écologique des sites.

Destination de la zone N:
La zone N est destinée à protéger et promouvoir les espaces naturels de la commune.

Elle comporte un secteur Nb à vocation d'ouvrages hydrauliques, un secteur Nc réservé à l'entretien courant du cimetière, et un secteur Nh, Secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cependant, y seront autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article L 151-11 du CDU).

On y retrouve au centre Est de Cambes-en-plaine des cheminements identifiés au sein du bourg.



Source : Atelier de l'Urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES L .151-41 du CDU

Au sein de cette zone nous retrouvons des emprises dédiées à des emplacements réservés (article L.151-41 du CDU.),. Il s'agit ici de l'emplacement n°1 (cf. tableau des emplacements présenté ci après).

Eléments de patrimoine construit, repérés et protégés au règlement (L;151-19 du CDU)

Nous retrouvons une part importante de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CDU. De plus, la zone N concentre la majorité des linéaires de murs anciens à protéger qui ont été repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du CDU. Ces murs maçonnés sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine, qui participent indiscutablement à son charme et à ses ambiances urbaines.

Eléments du patrimoine végétal repérés et protégés au règlement (Loi paysage, L.151-23 CDU)

Dans la zone N, on trouve de nombreuses haies, existantes ou à créer, qui sont protégées au titre de l'article de la loi paysage, qui autorise leur entretien et leur interruption ponctuelle. Ces haies participent au paysage et au caractère verdoyant de la commune.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester. Ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.

Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES ET PROTEGES AU REGLEMENT (L 151-23 du CDU)

Comme nous pouvons aussi le voir nous y retrouvons au sein de cette zone, des arbres remarquables protégés au titre de l'article L.113-1 du CDU. Ces arbres sont bien des éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg de Cambes-en-plaine. Ils sont protégés à titre individuel, ne peuvent ni être abattus ni être élagués sans autorisation préalable.

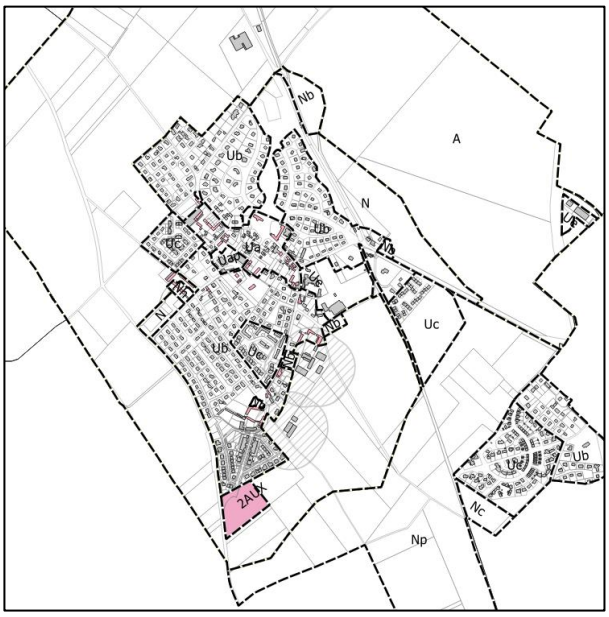
Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (R 113-1 du CDU)

On y trouve de nombreux espaces boises classés (E.B.C, protection particulièrement rigide qui préserve les espaces remarquables). Au sein de ces E.B.C, aucun abatage ni aucune adaptation n'est autorisée sans déclaration préalable.

Explication des différentes dispositions applicables en ZONES A URBANISER

SECTEUR AUX:

Source : Atelier de l'Urbanisme.



Caractère du secteur AUX :

Les secteurs AUX correspond à l'entrée de ville « sud », sur laquelle il est prévu d'aménager un secteur dédié aux services à la personne et en particulier aux équipements liés à la santé.

Principes généraux d'aménagement :

Les constructions et aménagements sont autorisés, sous réserve que :

- L'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans les OAP.
- Soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs des OAP et des dispositions spécifiques prévues dans des mêmes OAP ;

Destination du secteur 2AUX :

Le secteur 2AUx ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'appui d'une procédure d'évolution du présent document d'urbanisme.

Pourront être autorisé sous conditions dans le secteur 2AUX :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, tant que l'activité relève du secteur non-marchand[2].
- Les équipements, locaux divers, bureaux ou entrepôts, tant qu'ils sont directement reliés au secteur de la santé.

[2] Le secteur non marchand est un secteur d'activité qui regroupe l'ensemble des activités fournies gratuitement ou à des prix non significatifs. Il s'agit notamment des services fournis par les administrations publiques dans des domaines variés tels que l'éducation, la santé ou l'administration.

L’analyse des incidences des zones à urbaniser sur l’agriculture

La commune de Cambes-en-plaine prévoir l’ouverture d’une zone à l’urbanisation AUx, en entrée Sud de ville, divisée en 2 zones distinctes : 1AUx et 2AUx.

Le secteur AUx d’un peu moins de 3 ha, impacte une surface agricole de 2,75 ha, soit un peu plus de 90% de la zone, le reste étant déjà urbanisé.

Le secteur AUx impacte une exploitation agricole professionnelle. Il s’agit d’une exploitation agricole menée sous forme sociétaire (EARL : Exploitation A Responsabilité Limitée), dont l’exploitant est âgé de 64 ans et dont le siège est situé sur la commune de Luc-Sur-Mer.

L’exploitation valorise au total 62,02 ha, sur 10 ilots (d’après la PAC de 2019), dont :

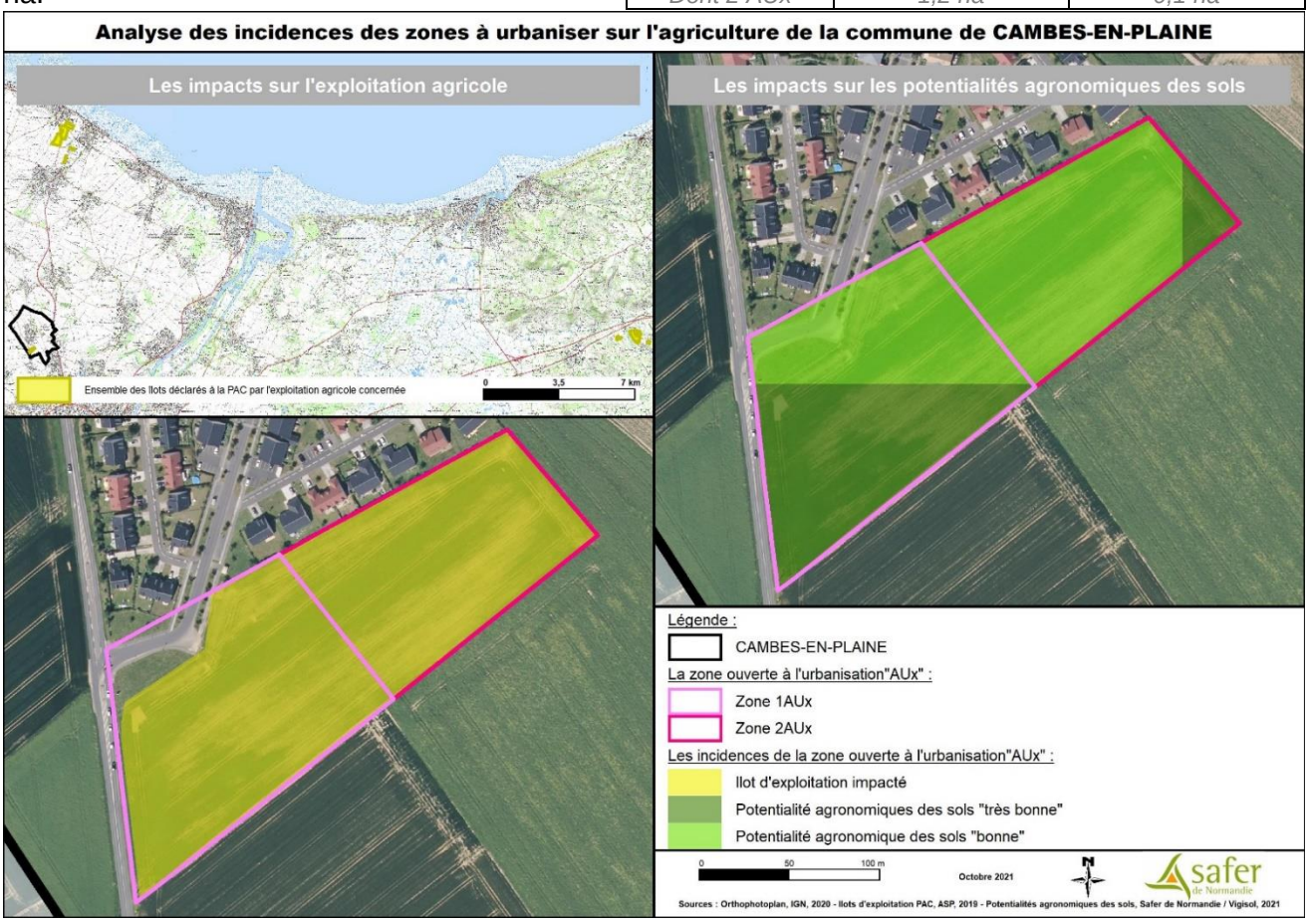
- Un ensemble de 5 îlots, de 40,35 ha, autour du siège d’exploitation, sur les communes de Luc-sur-Mer et de Langrune-sur-Mer ;
- Un ensemble de 4 îlots, de 18,92 ha, sur les communes Cresseveuille et Angerville ;
- Un îlot, de 2,75 ha, sur la commune de Cambes-en-plaine.

L’exploitation valorise majoritairement, à 70%, des labours (blé, colza, orge) et à 30% des prairies permanentes (sur l’ensemble des îlots valorisés sur Cresseveuille et Angerville).

Le secteur AUx impacte la totalité d’un îlot agricole, sur une surface totale de 2,75 ha, soit 4,4 % de la SAU totale valorisée. Cet îlot est distant d’une dizaine de kilomètres à vol d’oiseau du siège d’exploitation. L’îlot est en labour, déclaré en orge, à la PAC de 2019.

Le secteur AUx impacte des terres aux potentialités agronomiques « bonnes » et « très bonnes », respectivement sur 1,9 ha et 1 ha.

Zonage règlementaire	Potentialités agronomiques des terres	
	« bonnes »	« très bonnes »
AUx	1,9 ha	1 ha
Dont 1 AUx	*0,7 ha*	*0,9 ha*
Dont 2 AUx	*1,2 ha*	*0,1 ha*



Traduction réglementaire des outils mobilisés au plan de zonage :

Murs identifiés au règlement graphique (Art.L.151-19 du CDU)

Les murs identifiés au règlement graphique sont à maintenir et à entretenir, lorsque leur état le permet. Dans le cas d'une remise en état, ils devront être restaurés ou reconstruits à l'identique. Des percées peuvent cependant être créées ponctuellement, dans le cadre de la création d'accès nouveaux.

Bâtiments remarquables identifiés au règlement graphique (Art.L.151-19 du CDU)

Tous les détails intéressants de l'architecture ancienne qui caractérisent et personnalisent le bâti existant repéré au plan de zonage doivent être conservés : lucarnes, pignons débordant les toitures (surmonts), « pas-de- moineau »[3], moulures, encadrements en pierre de taille ou en enduit, détails de modénature, éléments sculpturaux, garde-corps ouvragés.

Dans le cas où il est démontré que tout ou partie de la construction n'est pas restaurable, alors le projet devra prévoir un remplacement ou une reconstruction à l'identique.

Linéaire commercial (L151-16 du CDU)

Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée commercial établi au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par un figuré, sont autorisés :

-Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis plus de 3 ans.

- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Eléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (Périmètre de réflexion, L.151-41 5°)
Le périmètre de réflexion sur 5 ans contraint toutes constructions ou formes d'aménagements pour une durée de 5 ans. Sauf à revêtir le caractère d'intérêt général et d'être entrepris sous maîtrise d'ouvrage publique, aucune autorisation d'urbanisme pour aménagement ou construction, sur ce terrain, ne sera accordée avant 5 ans révolus à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Espaces boisés classés (EBC) (L113-1 du CDU)

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Ensembles paysagers identifiés au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)

[3] Pas-de- moineau : pignon saillant dont les rampants sont découpés en redents ou en gradins.

Concernant les ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- La gestion courante et l'entretien de l'ensemble, l'élagage, mais sans abattage aucun.

- La gestion sanitaire de cet ensemble, décidée par l'autorité administrative (ex : éradication d'une maladie)

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

La protection au titre de la « loi paysage » demeure une protection importante qui cristallise ces espaces en tant qu'espaces boisés, qui n'ont vocation qu'à le rester. Ce sont des espaces qui sont plus pratiqués et vécus par les Cambais comme des espaces de promenade, d'agrément. C'est ce qui justifie ce classement : ces espaces doivent pouvoir vivre et évoluer au gré des pratiques (la commune nourrit le projet d'un parcours sportif), sans toutefois être remplacés par des aménagements ou des constructions.

Les espaces boisés classés sont en effet des protections bien plus contraignantes, qui empêchent toutes formes d'entretien ou d'évolutions. Ces protections ont été retenues pour les espaces nord de la commune, et notamment pour le cimetière militaire, qui n'ont pas vocation à évoluer.

Arbres identifiés au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La gestion courante et l'entretien de l'arbre, dont l'élagage, sont autorisé, mais l'abattage est strictement interdit.

Aléas liés aux zones identifiées de remontée de la nappe phréatique

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : du fait des risques de présence d'eaux à faible profondeur, les constructions ou infrastructures enterrées seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Prise en compte des documents supra communaux

Documents	Rapport du PLU avec le document
SCOT Caen Normandie Métropole, approuvé le 18 octobre 2019	Compatibilité
PDU de Caen la mer, approuvé le 19 novembre 2013	Compatibilité
PLH de Caen la mer, approuvé en janvier 2020	Compatibilité
SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016 -2021	Compatibilité
SAGE Orne Aval et Seulles, approuvé le 18 janvier 2013	Compatibilité
SRCE de Basse-Normandie, approuvé le 26 et 27 juin 2014	Prise en compte

Compatibilité du PLU avec le SCoT Caen Métropole en vigueur.

Orientations du SCoT	
1° L'organisation du territoire et les grands équilibres spatiaux	- Prise en compte de la trame verte et bleue du SCoT, notamment à travers la protection d'un corridor écologique, repris au secteur Np. - Préservation d'espaces verts notamment dans le tissu bâti, à la fois au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) [L113-1 CU] et au titre de la loi « paysage » [L151-23 CU]. Cette protection ne tient pas nécessairement compte des limites parcellaires et tend à repérer les « ensembles » (parfois agglomérés) verts remarquables. - Stratégie de densification / de renouvellement urbain privilégiée par rapport à celle de l'extension urbaine. - Prise en compte des principes de bio-climatisme au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). - Stratégie de gestion des eaux pluviales développée à l'échelle du bassin versant (prise en compte d'une étude réalisée en amont de la révision du PLU), matérialisée par l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires.
2° Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines	- Principes de mixité fonctionnelle rappelés au sein des zones urbaines, à urbaniser, et des secteurs à enjeux. - Inscription d'un « linéaire commercial » [L151-16 CU] afin de préserver les activités du centre bourg. - Principe de mutualisation des équipements. - Le secteur Ue permet les conditions de développement et de création d'équipements publics, à travers un règlement adapté aux fonctions qu'il recouvre.

	- La zone AUx est spécifiquement dédiée au développement d'équipements collectifs à destination de la santé humaine. - Respect de la densité nette minimale de 20 logements construits à l'hectare (secteur couronne périphérique proche).
3° L'organisation et la gestion des flux	- Développement d'un important réseau d'infrastructures pour les modes actifs de déplacement. - Identification et protection des chemins identifiés sur la commune [L151-38 CU]. - Définition de nouvelles infrastructures routières support de développement urbain, à l'échelle de l'aire urbaine caennaise (BUN).
4° Les principes d'un aménagement durable pour produire un cadre de vie qualitatif et sain	- Préservation du cône de vue sur le bourg depuis la RD79b, à l'appui de haies inscrites à créer au titre de la loi « paysage » [L151-23 CU]. - De nombreux emplacements réservés [L151-41 CU] ont été inscrits afin de prévoir le réaménagement de voies de circulation et en particulier la réalisation de voies douces. - L'orientation d'aménagement prévue pour la zone AUX prévoit les conditions du paysagement de l'entrée de ville, et notamment la préservation de cônes de vues. Elle prévoit également la sécurisation de l'entrée de ville par la réalisation d'un ouvrage de sécurisation routière (à travailler en concertation avec le Conseil Départemental). - Développement d'une trame d'espaces verts et récréatifs conjointement à la création de quartiers urbains denses. - Inscriptions de lisières vertes plantées obligatoires autour de tous les secteurs à enjeux couverts par une OAP.
5° Les grands projets d'équipement et de service	- Définition de nouvelles infrastructures routières support de développement urbain, à l'échelle de l'aire urbaine caennaise (BUN) - Prise en compte de la trame verte et bleue du SCoT, notamment à travers la protection d'un corridor écologique, repris au secteur Np. - Prise en compte des grandes infrastructures existantes, notamment au sein des servitudes d'utilité publique.
6° Les espaces et sites à protéger	- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les quartiers urbanisés et à urbaniser. - Inscription d'un coefficient d'imperméabilisation au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser. - Protection de la ressource en eau, notamment à travers l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires. - Protection des réservoirs de biodiversité.
7° La prévention et gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances	- Création d'un plan de zonage 5.3 présentant les risques et aléas recensés par la DREAL Normandie, et superposés au plan de zonage retenu pour la commune. - Recensement des épisodes problématiques ou de « catastrophes naturelles » passés au sein du rapport de présentation. - Prise en compte du bruit des infrastructures routières au sein du diagnostic de territoire. - Prise en compte des grandes infrastructures existantes, notamment au sein des servitudes d'utilité publique.

Compatibilité du PLU avec le PDU de Caen la mer

Plusieurs actions mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLU de Cambes-en-plaine permettent de justifier de sa compatibilité d'avec le PDU de Caen la mer et de son plan d'action 2013/2018, à savoir :

- Renvoi systématique aux dispositions réglementaires du PDU en ce qui concerne le stationnement, au sein du règlement littéral. Un lien hypertexte permet par ailleurs de retrouver le document complet en un clic, sur la version numérique du PLU.
- Choix d'urbanisation et de densification du territoire exprimés au sein du PADD, et traduits au sein des pièces réglementaires.
- Développement et protection des circulations douces sur la commune :
    - Protection des chemins existants identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-38 CU.
    - Inscription systématique d'un principe de raccordement aux quartiers environnants, pour les opérations faisant l'objet d'OAP sur le territoire.
    - De nombreux emplacements réservés [L151-41 CU] ont été inscrits afin de prévoir le réaménagement de voies de circulation et en particulier la réalisation de voies douces.
- Les OAP de secteurs prévoient les conditions de la mobilité active.
- Hiérarchisation du réseau viaire, au sein des OAP notamment.
- Maîtrise de l'urbanisation et qualification paysagère en entrée de ville sud.
- Mise en place d'un large réseau cyclable et pédestre, qui permettra notamment de relier les deux entités urbaines de Cambes-en-plaine (bourg / Bijude).

Compatibilité du PLU avec le PLH 2019/2024 de Caen la mer

Le PLH 2019/2024 de Caen la mer a été adopté en janvier 2020.

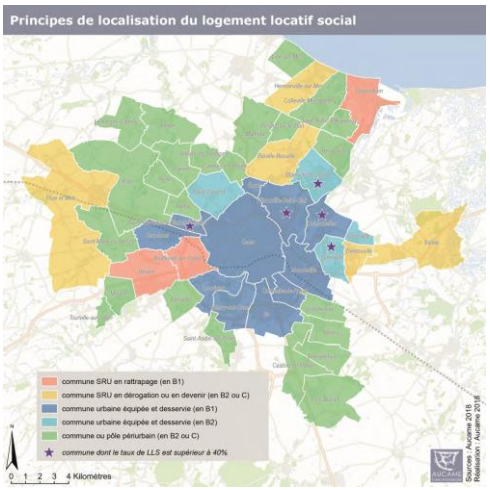
Le PLU de Cambes-en-plaine est compatible avec ses dispositions :
• les densités résidentielles minimales prescrites sont égales ou supérieurs à celles prévues par le PLH,
• les dispositions retenues pour la typologie des parcs de logements sont intégrées aux OAP,
• la production de logements envisagée sur la commune, qui prend la forme d'opérations de densification / renouvellement urbain, tient compte des temps de mise en œuvre entre l'autorisation (gérée par le PLU) et la livraison (encadrée par le PLH).

Règle de densité : Densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant pour toute opération de plus de 5000 m2 : 20 logements / ha.

Objectifs et règles de mixité sociale dans la production neuve :

Cambes-en-plaine appartient à la catégorie B2 (commune ou pôle périurbain).

Pour toute opération d'aménagement de plus de 1 ha		Part de locatif aidé/accession abordable	Seuil minimum à respecter	
			Logement locatif social	Accession abordable (sociale et maîtrisée)
Commune SRU en rattrapage (B1)		Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
Commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B1)	Taux de LLS inf. à 40 %	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %
	Taux de LLS sup. à 40 %	Entre 25 et 50 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune urbaine équipée et desservie (en B2)		Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)		Au moins 10 %	Pas de seuil minimal	Au moins 10 %



Objectifs en termes de production de logements (2019/2024) :

Armature urbaine	Commune	Zonage	Production neuve totale (2019/2024)	
			Au total	Lgts/an
Couronne périurbaine proche	Cambes-en-plaine	B2	108	18

Compatibilité avec le SDAGE 2016/2021

Défis du SDAGE	Réponses apportées dans le PLU
Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le PLU agit à plusieurs niveaux pour limiter le risque de pollutions ponctuelles et diffuses : - Une protection des éléments de paysage jouant un rôle contre le ruissellement et le transfert d'eau potentiellement chargée - Une gestion à l'amont des eaux pluviales pour limiter les apports directs et rapides vers le milieu récepteur - Une alerte sur la présence, par endroit, d'une nappe proche de la surface (pouvant accentuer le risque de transfert de polluants)
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	
Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral	Les leviers sont ici mobilisés pour favoriser la bonne gestion des eaux continentales.
Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La commune de Cambes-en-plaine n'est pas concernée par un périmètre de captage.
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les quartiers urbanisés et à urbaniser. - Inscription d'un coefficient d'imperméabilisation au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser. - Protection de la ressource en eau, notamment à travers l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires. - Protection des réservoirs de biodiversité.

Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau	
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	Le PLU agit à au moins deux niveaux contre le risque d'inondation : - Par une localisation des secteurs de développement qui n'accentue l'exposition de personnes et des biens - Par un règlement qui favorise une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Compatibilité avec le SAGE Orne Aval Seulles

Orientations	Réponses apportées dans le PLU
Permettre de limiter l'impact de l'assainissement des eaux usées (collectifs et non collectifs)	La prise en charge de l'intégralité des eaux usées générées depuis les secteurs de développement par le réseau d'assainissement collectif permet de bien maitriser l'impact de ces effluents.
Assurer la préservation des éléments protecteurs (zones humides, bocage)	Préservation d'espaces verts notamment dans le tissu bâti, à la fois au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) [L113-1 CU] et au titre de la loi « paysage » [L151-23 CU] jouant un rôle hydraulique de lutte contre le ruissellement, de tampon et de phyto-épuration.
Assurer d'un développement en adéquation avec la ressource en eau	Ces éléments ont fait l'objet d'une concertation soutenue avec les services concernés tout au long de la procédure.
Prendre en compte les risques liés à l'eau	- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les quartiers urbanisés et à urbaniser. - Inscription d'un coefficient d'imperméabilisation au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser. - Protection de la ressource en eau, notamment à travers l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires. - Protection des réservoirs de biodiversité.
Gérer les eaux pluviales notamment sur les apports de micropolluants par celles-ci	Le PLU incite fortement à une prise en charge à la parcelle des eaux pluviales, par infiltration ou rétention. L'objectif est à la fois de : Profiter de la matrice du sol pour préfiltrer les eaux pluviales Limiter le risque de transfert rapide d'eau chargée en polluants vers le milieu récepteur
Participer à la restauration et la protection des milieux aquatiques	L'ensemble des actions menées en amont pour gérer au mieux, qualitativement et quantitativement les eaux d'écoulement, participe à la protection de la ressource et des milieux associés en aval.
Participer à l'amélioration des eaux littorales	
Intégrer aux documents d'urbanisme un argumentaire justifiant de	Ces éléments ont fait l'objet d'une concertation soutenue avec les services concernés tout au long de la procédure.

l'équilibre entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement du territoire	
Améliorer la prise en compte des cours d'eau dans les projets et prévisions d'aménagements	Aucun cours d'eau n'est recensé sur la commune.
Préserver les étiages	Le maintien des haies participe à la régulation des écoulements.
Inventorier les zones humides	L'atlas cartographique de la DREAL ne recense pas de zone humide sur la commune.
Éviter les nouveaux plans d'eau	- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les quartiers urbanisés et à urbaniser. - Inscription d'un coefficient d'imperméabilisation au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser. - Protection de la ressource en eau, notamment à travers l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires.
Approfondir l'identification des zonages de risques d'inondations dans les docs d'urbanisme	Le PLU agit à au moins deux niveaux contre le risque d'inondation : - Par une localisation des secteurs de développement qui n'accentue l'exposition de personnes et des biens - Par un règlement qui favorise une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Prise en compte du SRCE de Basse Normandie

La trame verte et bleue locale, ainsi que les éléments qui la compose, ont été identifiés de manière fine dans le cadre de l'étude PLU. A ce titre, plusieurs dispositions ont été prises pour garantir la préservation / restauration de la trame verte et bleue locale, qui vont au-delà de la simple prise en compte du SRCE :

- Protection des secteurs naturels par un zonage N,
- Mise en place d'un zonage spécifique Np pour la protection d'un corridor écologique.
- Mise en place de dispositions relatives à la protection de la ressource en eau, notamment à travers l'inscription du secteur Nb au sein des pièces règlementaires.
- Préservation d'espaces remarquables, notamment en ville, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) [L113-1 CU].
- Protection des éléments de trame verte par une protection au titre de l'art. L151-23 du CU, avec proposition de mesures compensatoires en cas d'arrachage.

Tableau des emplacements réservés :

Emplacements réservés

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Communes de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m²)
ER3a	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 10 095 m²)
ER3b	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2450 m²)
ER3c	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 2 900 m²)

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

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

Département du Calvados

Communauté urbaine de Caen la mer

Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

Notice de présentation

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 DEDIÉ 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

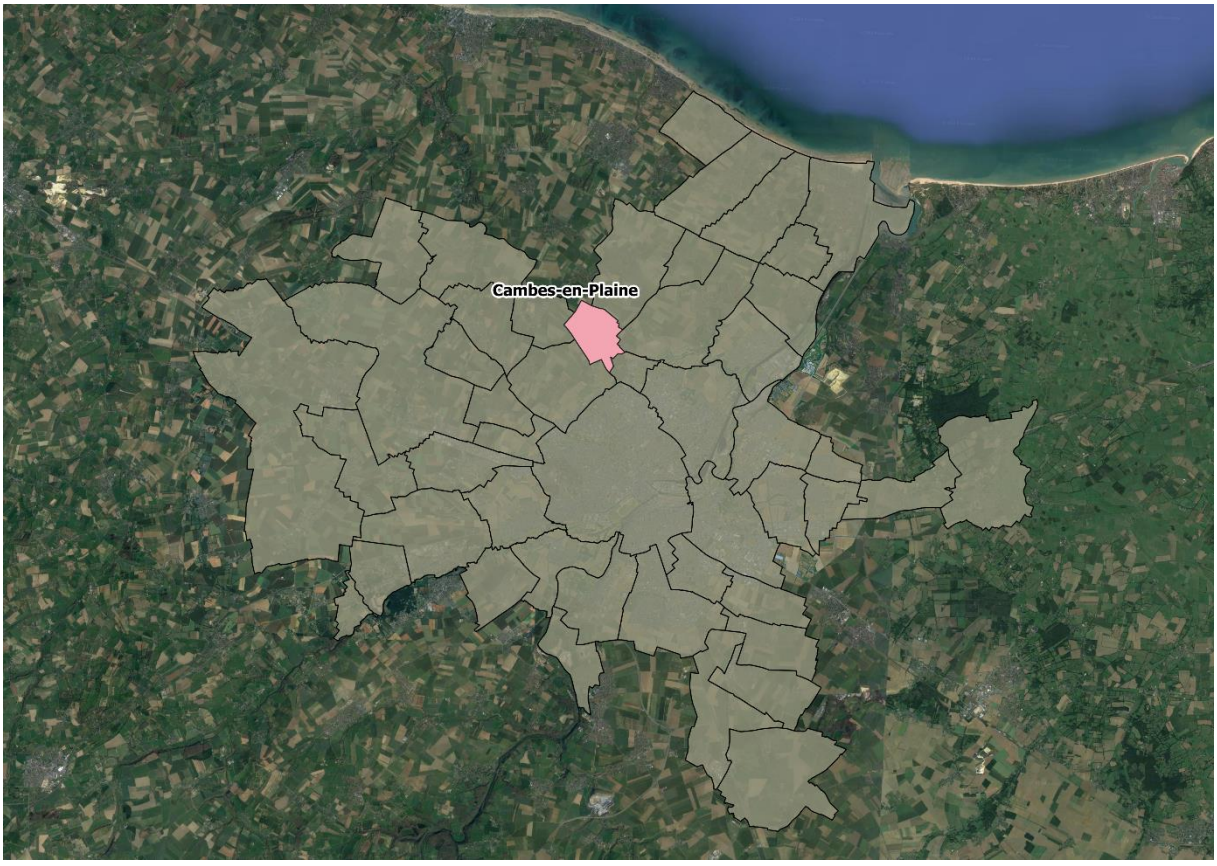
A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1. Contexte

La Communauté Urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1er 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.

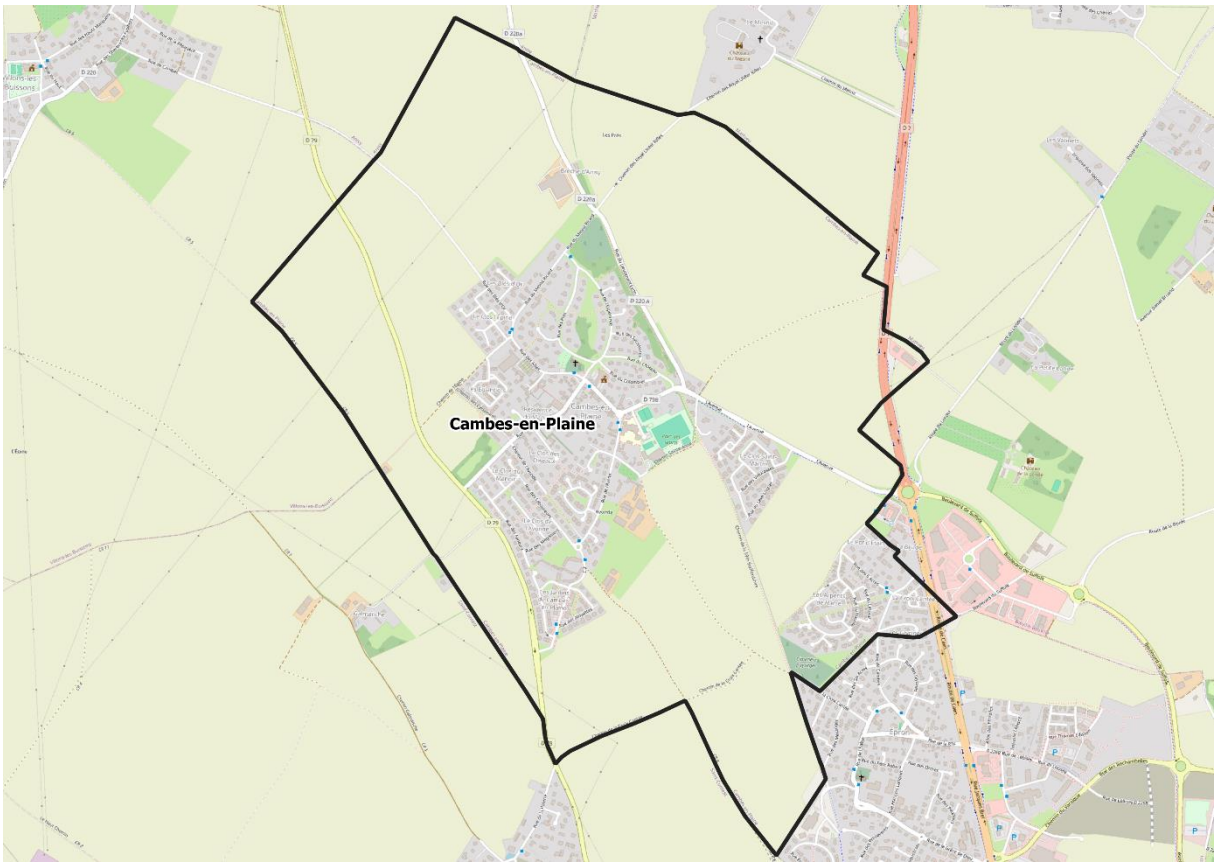
La communauté urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). Elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

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'entrainent 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'Egalité 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.



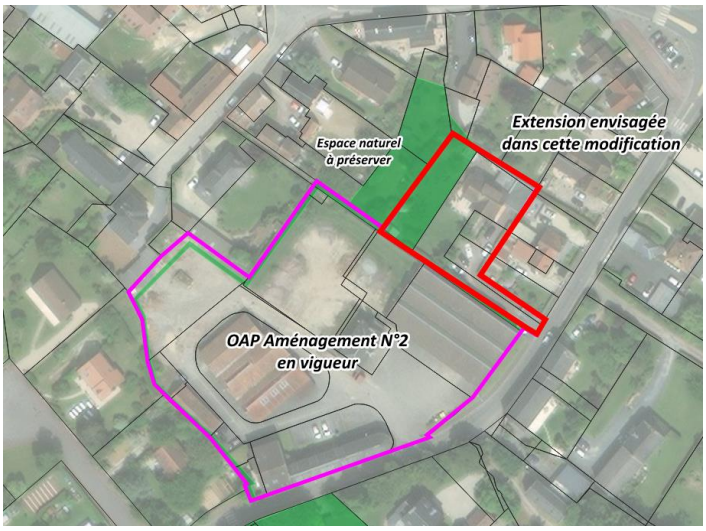
A gauche : l'OAP Aménagement N°2 en vigueur. A droite : Photographie du site de l'OAP actuelle depuis la rue du Manoir (Google Maps).

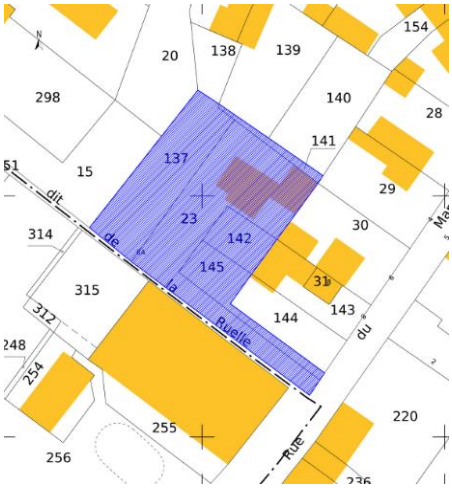
La délimitation de l'OAP actuelle couvre une surface d'environ 6 700 m² en renouvellement urbain. Elle est située au cœur du centre-bourg et a pour vocation d'accueillir une opération d'ensemble respectant une densité minimale de 20 logements/ha inscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 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.

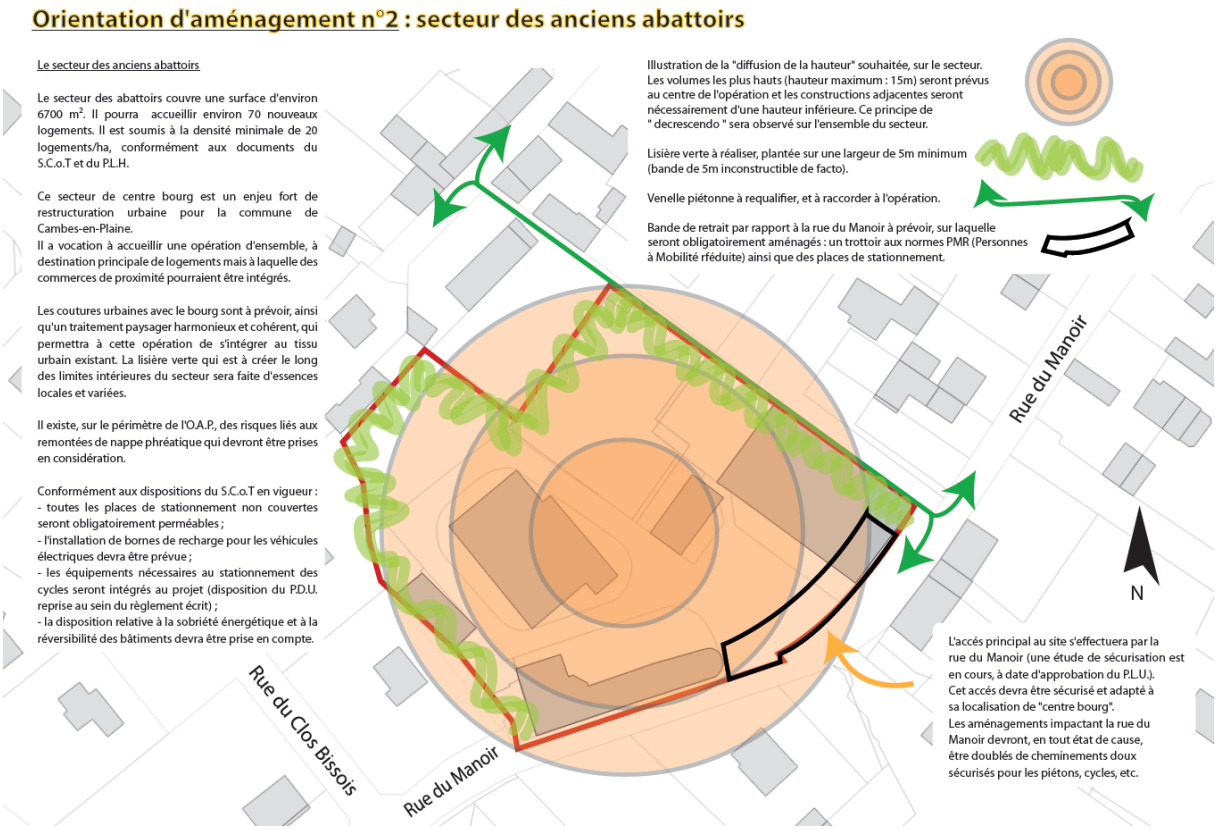
Orientation 2 : Permettre l'accueil de tous les profils, rendre possible le « parcours résidentiel »

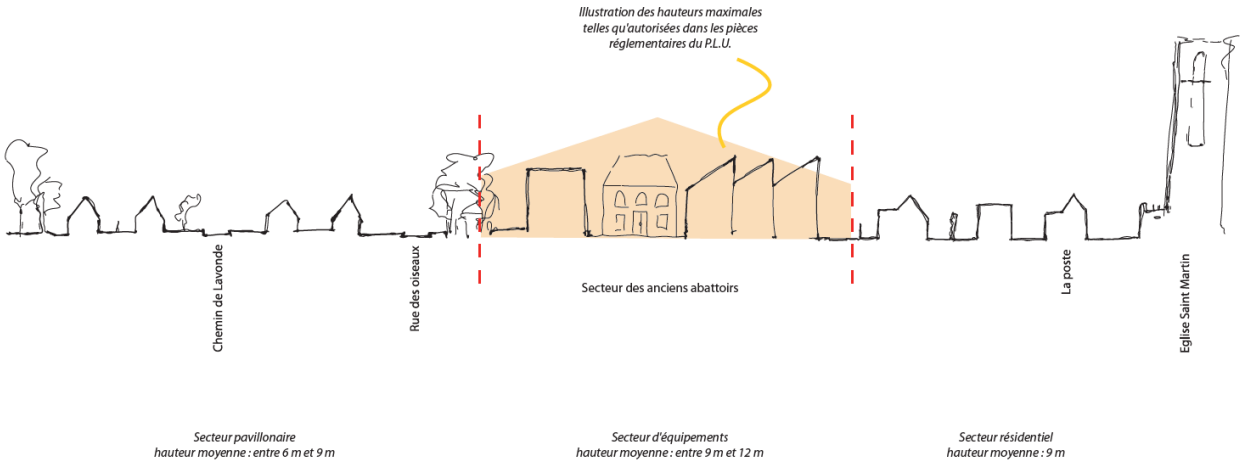
- La modification de cette OAP ne remet pas en cause son objectif premier, à savoir de mettre en place des logements en phase avec les besoins du marché dans le but d'intéresser une population plus jeune conformément au moyen d'actions « b. Favoriser la création de « petits » logements afin de permettre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

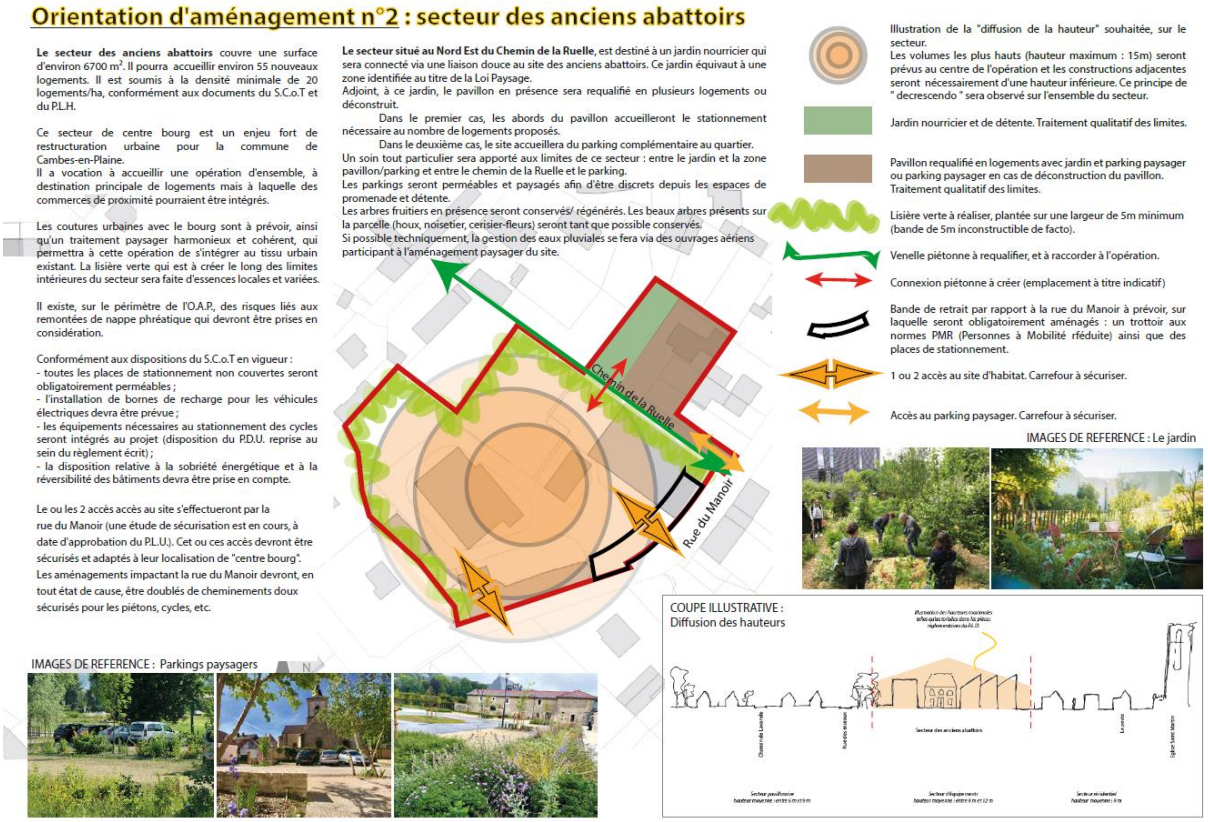
- L'opportunité foncière qui a conduit à la modification de cette OAP par le biais d'une extension émane d'un recensement des espaces de densification et de renouvellement urbain potentiels sur la commune. De plus, l'opération attendue ne prévoit pas de phasage, ainsi les constructions pourront être 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 :





Après modification :



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

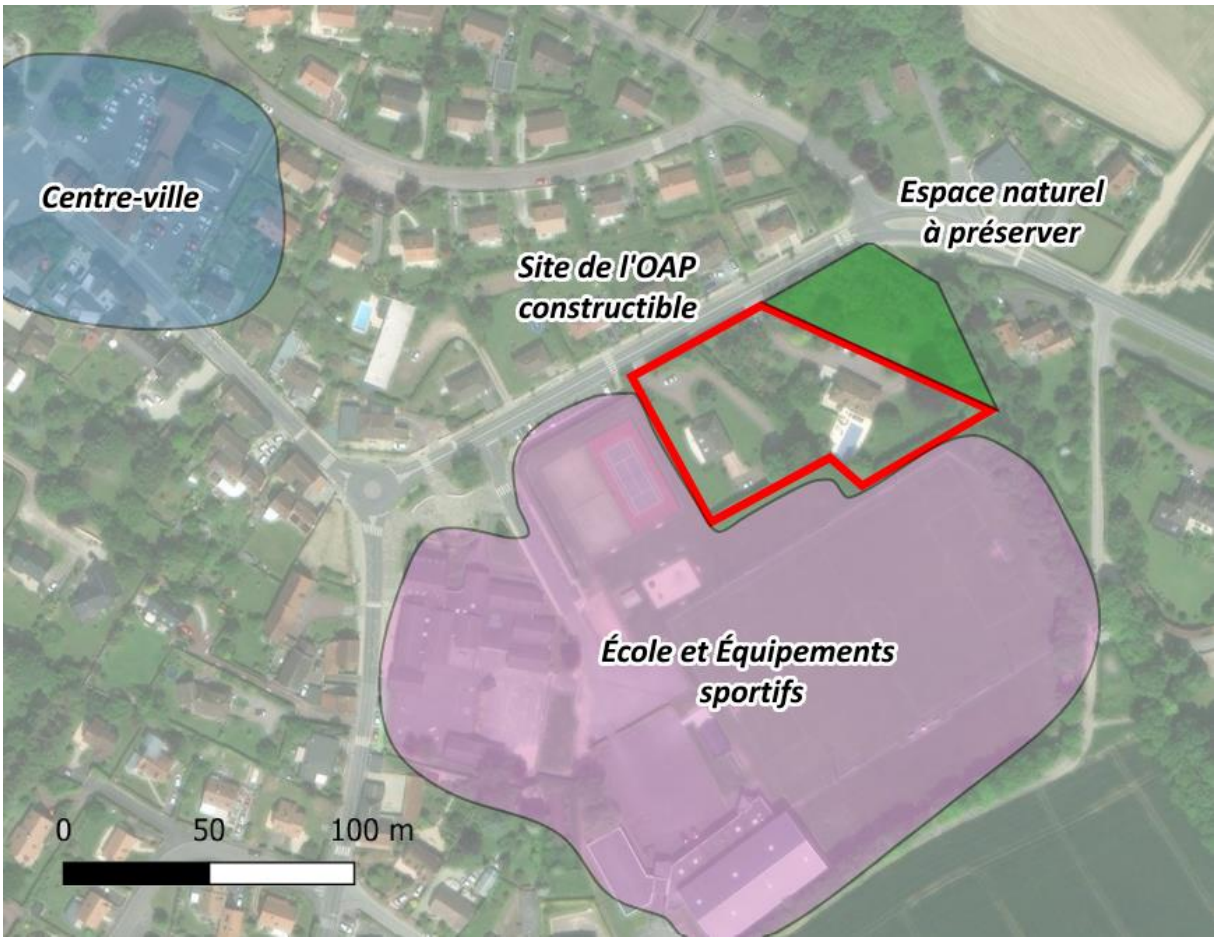
2.1 CONTEXTE

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'excèderont 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 intégré 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 DEDIÉ 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 crée 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-réglementation 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 etassimilés	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 dé- passeront 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 to- tale 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 clôtures

Toitures

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 locales[3].

En particulier en Ubp :

Entre le domaine public et privé, les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois une transition végétale plantée d'essences locales[3] 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 plantations

10.2 Dispositions particulières :

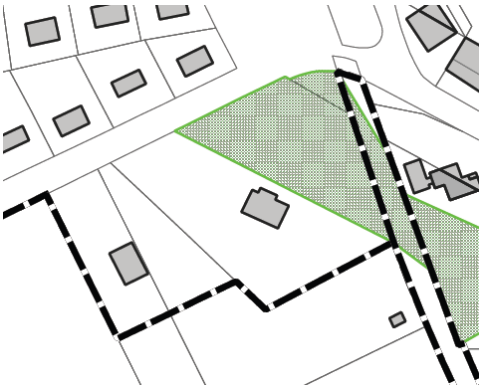
Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de « pleine terre » (espace qui peut être planté) :

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

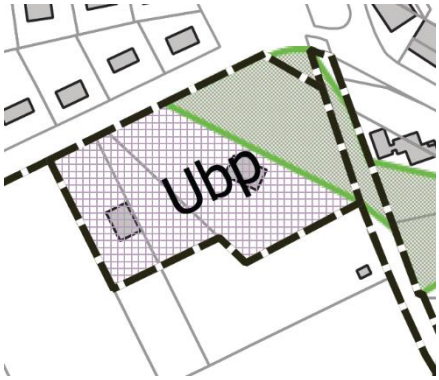
Évolutions du règlement graphique :

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 coeur 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 l aissera 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 accés 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'excèderont 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

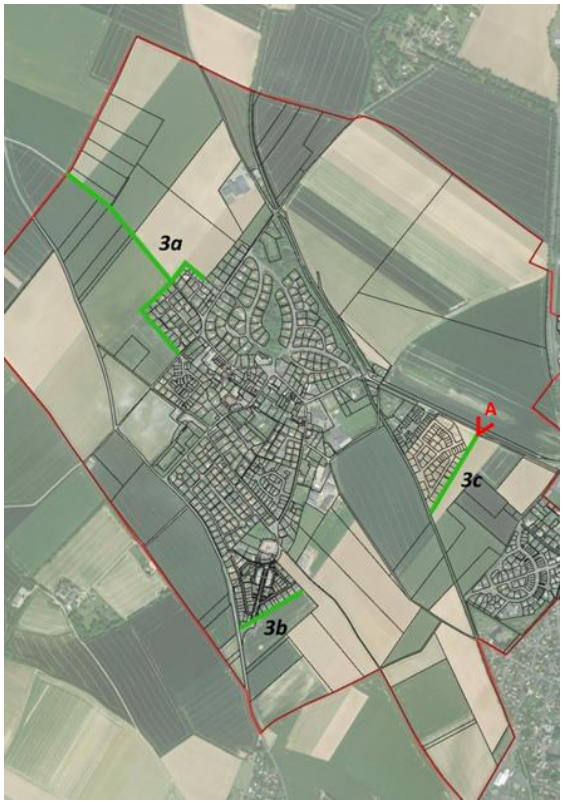
La présente modification du PLU a également pour objectif de reconstituer la ceinture bocagère autour de l'enveloppe bâtie de Cambes-en-Plaine.

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 entraine 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 :

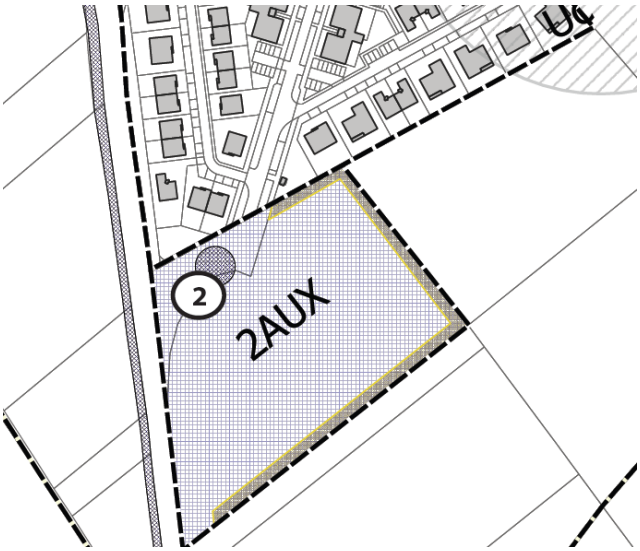
Emplacements réservés

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 5 450 m²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m²)
ER3	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 5m de large
	Destination	Caen la mer (surface : 4 250 m²)
ER4	Vocation	Elargissement de 5m de large de voirie RD 79, pour circulations douces
	Destination	Département (surface 5 032m²)

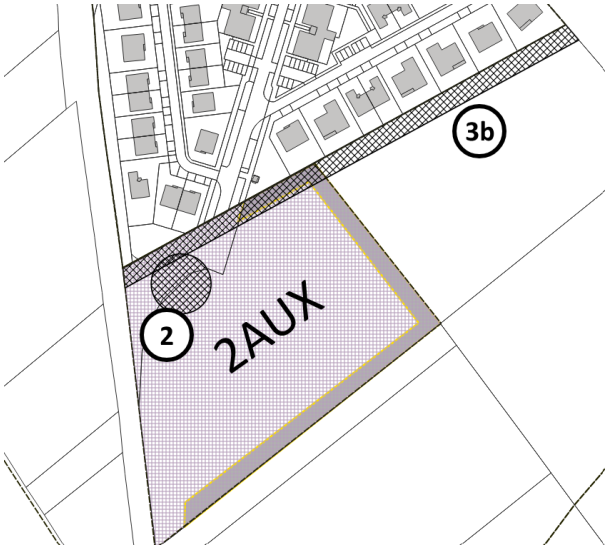
Après modification :

ER1	**Vocation**	**Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large**
	Destination	**Caen la mer (surface : 5 450 m²)**
ER2	**Vocation**	**Création d'un carrefour giratoire**
	Destination	**Communes de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m²)**
ER3a	**Vocation**	**Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large**
	Destination	**Caen la mer (surface : 10 095 m²)**
ER3b	**Vocation**	**Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large**
	Destination	**Caen la mer (surface : 2450 m²)**
ER3c	**Vocation**	**Création de circulation douce / espaces verts sur 10m de large**
	Destination	**Caen la mer (surface : 2 900 m²)**

Avant modification :



Après modification :



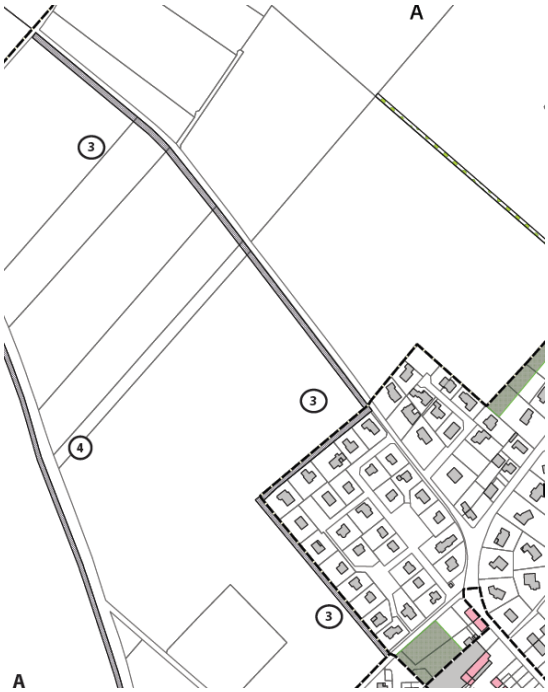
Avant modification :



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.

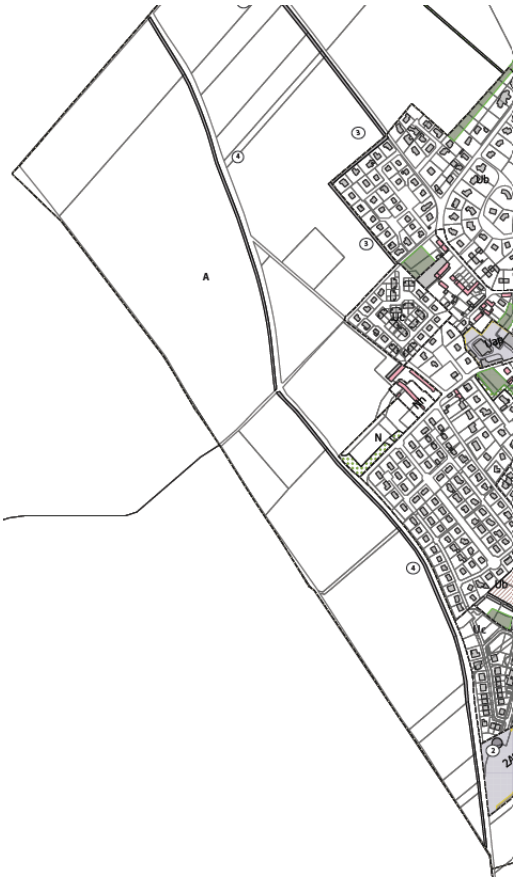
Ainsi, l'emplacement réservé N°4 sera supprimé.

4.2 ÉVOLUTIONS DU PLU ET ACCORD AVEC LE PADD

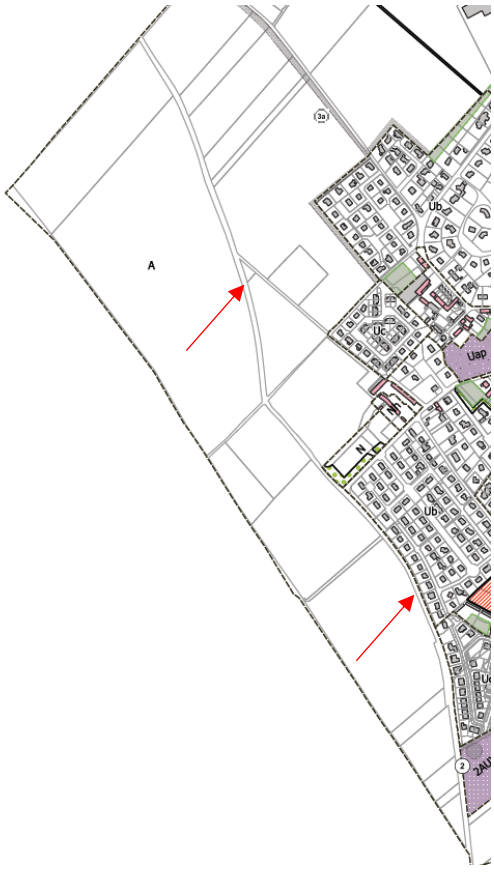
Cette évolution du PLU entraine une modification du règlement graphique.

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
	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

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 entraine 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