



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



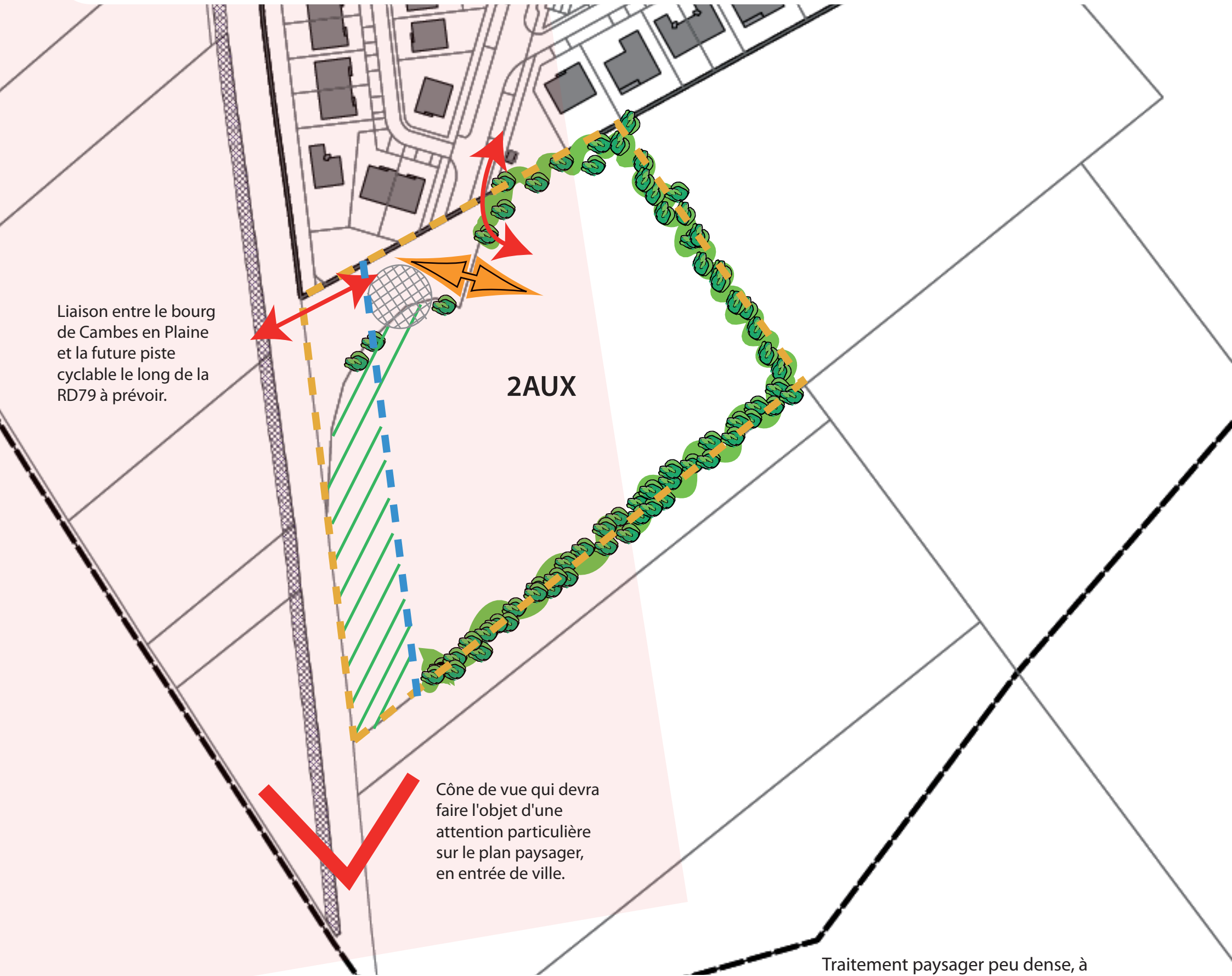
Modification N°1 approuvée le 22 mai 2025

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.



Orientation d'aménagement n°1 : Entrée de ville "sud"

- Le secteur d'entrée de ville "sud" est classé en AUX : il est réservé strictement réservé à l'installation d'activités liées à la santé. Positionné en entrée de ville, il revêt un enjeu urbain et paysager important.
- En termes d'accès, un seul et unique ouvrage devra être réalisé, en relation avec les services du Département du Calvados. La circulation le long de la RD79 étant importante et parfois trop rapide, il est indispensable de prévoir un dispositif adapté et répondant à toutes les normes en vigueur.
 - En termes paysagers, plusieurs espaces verts et plantés sont prévus sur le schéma ci-dessous. Les hauteurs des constructions qui pourront voir le jour sur ce secteur sont limitées en raison de l'impact qu'elles pourraient avoir sur les paysages très ouverts de plaine, à cet endroit.
 - Les connexions avec les quartiers voisins sont à prévoir. Ainsi que celles d'avec la voie cyclable prévue le long de la RD79, sous forme d'un emplacement réservé prévu au PLU (cf. schéma ci dessous).
 - En tout état de cause, ce secteur étant réservé à la création d'équipements et de services, il devra se conformer en tout point au D.A.A.C. du S.C.o.T en vigueur.
 - Conformément aux dispositions du S.C.o.T en vigueur, les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables.



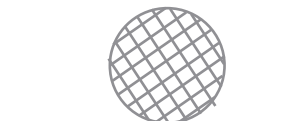
Accès principal à double sens avec carrefour à sécuriser en lien avec la réglementation du schéma routier départemental (RD79)



Liaisons douces inter-quartiers à créer



Lisière d'urbanisation à prévoir avec le quartier existant et les espaces agricoles (haie plantée d'essences locales, cf. annexe 1 du règlement littéral). Largeur minimum de 10m à prévoir à l'intérieur de la zone.



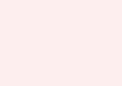
Ouvrage routier à créer en entrée de zone (carrefour giratoire), en concertation avec le CD14.



Traitement paysager peu dense, à dominante végétal, marquant l'entrée de ville. Ce traitement devra être qualitatif afin d'améliorer l'impact urbain des zones d'habitat en entrée sud de la commune, en lien avec la notion de vue identifiée sur le schéma. La gestion des eaux pluviales, à l'échelle du site, pourra avantageusement être intégrée à ce traitement végétal.



Retrait minimal de 35m par rapport à l'axe de la RD79 pour les constructions



Zone de "bruit" de 100m de part et d'autre de la RD79

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

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

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

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

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

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

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

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

IMAGES DE REFERENCE : Parkings paysagers



Le **secteur situé au Nord Est du Chemin de la Ruelle**, est destiné à un jardin nourricier qui sera connecté via une liaison douce au site des anciens abattoirs. Ce jardin équivaut à une zone identifiée au titre de la Loi Paysage. Adjoint, à ce jardin, le pavillon en présence sera requalifié en plusieurs logements ou déconstruit.

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

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

Les parkings seront perméables et paysagés afin d'être discrets depuis les espaces de promenade et détente.

Les arbres fruitiers en présence seront conservés/ régénérés. Les beaux arbres présents sur la parcelle (houx, noisetier, cerisier-fleurs) seront tant que possible conservés. Si possible techniquement, la gestion des eaux pluviales se fera via des ouvrages aériens participant à l'aménagement paysager du site.

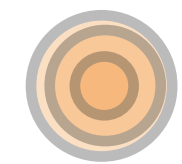
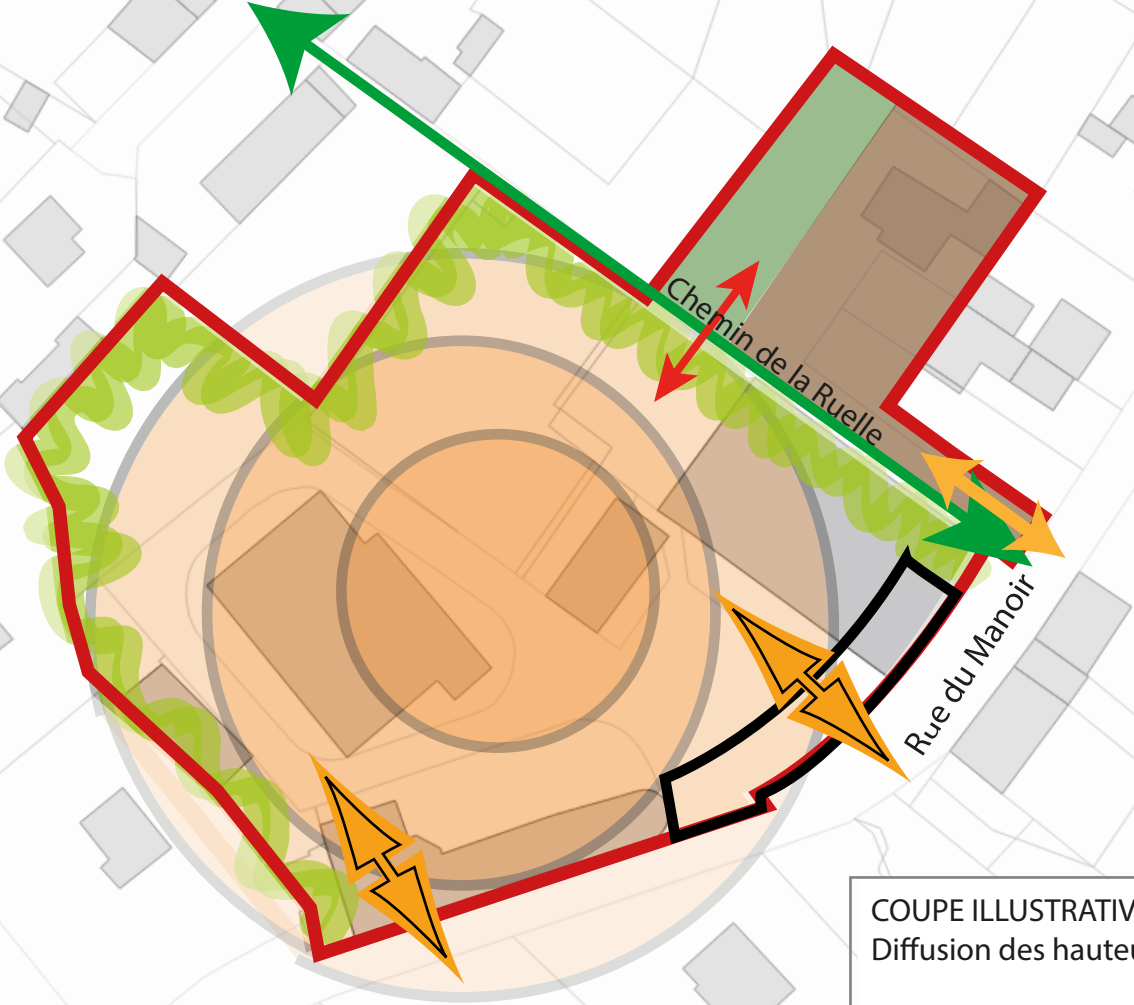


Illustration de la "diffusion de la hauteur" souhaitée, sur le secteur.

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



Jardin nourricier et de détente. Traitement qualitatif des limites.



Pavillon requalifié en logements avec jardin et parking paysager ou parking paysager en cas de déconstruction du pavillon. Traitement qualitatif des limites.



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



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



Connexion piétonne à créer (emplacement à titre indicatif)



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



1 ou 2 accès au site d'habitat. Carrefour à sécuriser.

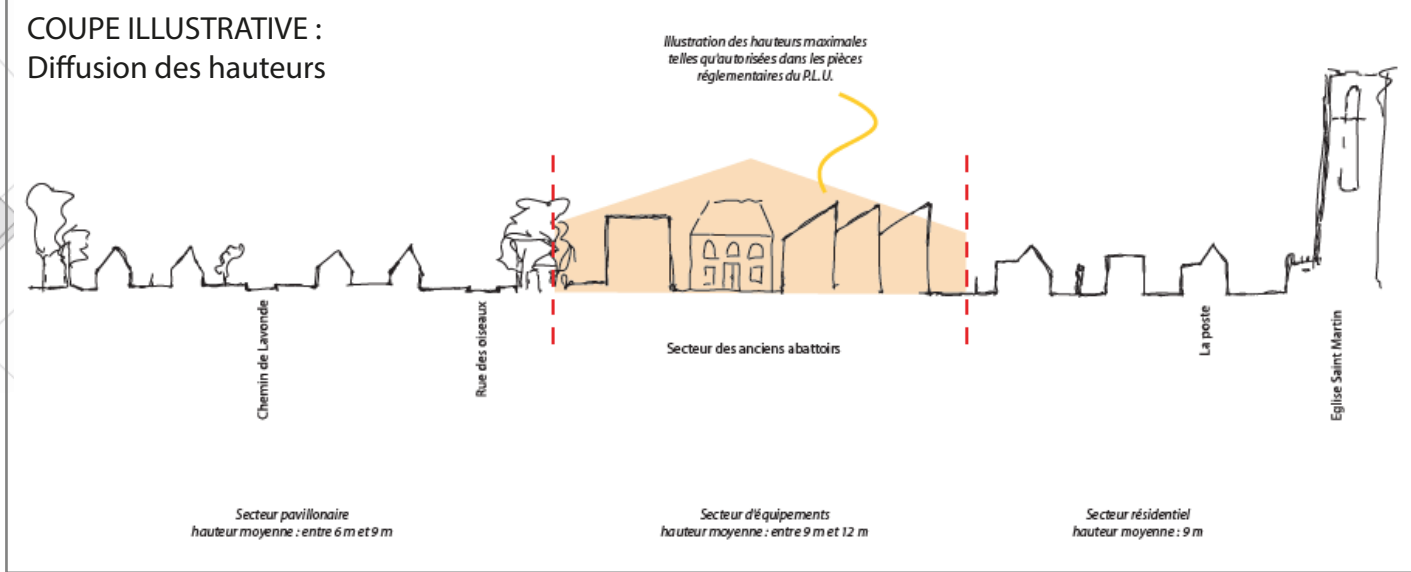


Accès au parking paysager. Carrefour à sécuriser.

IMAGES DE REFERENCE : Le jardin



COUPE ILLUSTRATIVE : Diffusion des hauteurs



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.

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble.

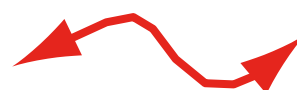
- En termes d'accès, deux accès véhicules maximum seront réalisés. La rue de la Haie d'Epines et les nouveaux carrefours seront mis en sécurité.
- En termes paysagers, plusieurs espaces plantés seront aménagés en transition avec les espaces publics et au cœur de l'opération.
- Si possible techniquement, la gestion des eaux pluviales se fera via des ouvrages aériens participant à l'aménagement paysager.
- Les constructions feront preuve d'une recherche architecturale en même temps que de sobriété. Les hauteurs des constructions seront limitées en raison de la relation visuelle avec les abords du quartier. Les toitures seront à deux pans. Le projet architectural et d'implantation sera réfléchi de telle sorte qu'il favorisera les économies d'énergie et l'ensoleillement des habitations et des espaces extérieurs.
- 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. Le site du projet pourra accueillir un nombre moyen de 15 logements. Il laissera place à la végétation et à des espaces de vie extérieurs.
- Conformément aux dispositions du S.C.o.T en vigueur, les places de stationnement non couvertes seront obligatoirement perméables. Les aires de stationnement des véhicules feront l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront discrètes depuis l'espace public sans entacher le cadre de vie du cœur d'opération.



IMAGES DE REFERENCE



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



Liaisons douces inter-quartier à créer

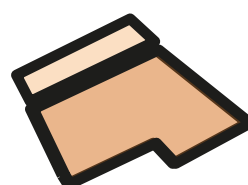


Lisière plantée à prévoir. En limite avec les équipements, cette lisière comprendra des arbres. Elle pourra prendre la forme de haie bocagère à 3 strates de végétation ou d'une bande végétale comprenant des arbres. Ces mêmes limites accueilleront un grillage pare-ballon qui, tant que possible, sera intégré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

L'érable, le bouleau et les 2 lauriers montés en arbres seront, tant que possible, conservés.



Végétation arborée à conserver, à régénérer ou à planter



Secteur d'habitat diversifié.

Principe d'urbanisation :

Les constructions sur rue adopteront une hauteur de R+1+combles maximum
Les constructions en frange arrière de la rue n'excéderont pas R+2.

La volumétrie de l'ensemble sera réfléchi 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