



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvé le 29 Septembre 2022

2

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Les grands enjeux de la commune de Cambes en Plaine

A l'issue du diagnostic réalisé sur le territoire de Cambes-en-Plaine, la commune et la communauté urbaine se sont fixées une liste d'objectifs pour mener à bien leur politique en matière d'urbanisme.

Les élus communaux et communautaires veulent un développement raisonné tenant compte du patrimoine bâti existant et des paysages de la commune, et améliorer l'offre de services pour ses habitants.

Il s'agit pour le PADD d'afficher les objectifs à atteindre, autour de trois grands enjeux :

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

Potentiel de densification

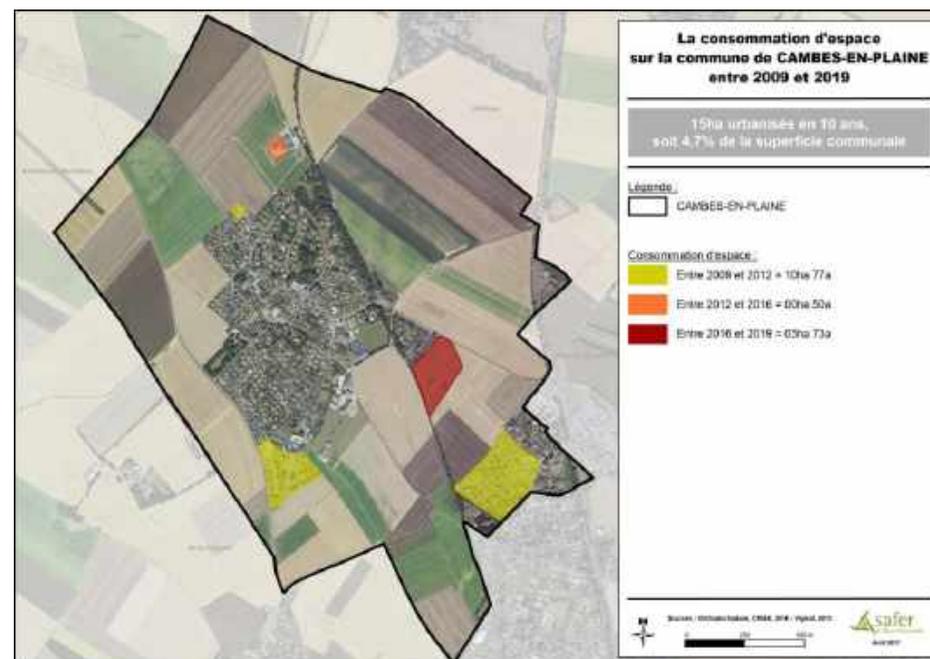
Le travail de diagnostic conduit sur la commune a permis d'identifier les espaces libres de constructions, en ville, aux surfaces conséquentes. Ainsi les « dents creuses » (petits terrains disponibles en ville pouvant accueillir un logement environ, en violet sur la carte) et espaces de « densification » (grands terrains pouvant accueillir un projet d'ensemble, en orange sur la carte) ont fait l'objet d'un recensement précis.



→ Ce travail de repérage totalise environ 1,8 ha de potentiel en termes de densification. Avec des densités observées de « centre-bourg » (environ 30 logements/hectare en moyenne), ce sont environ **55 logements** qui pourraient être construits au sein du tissu bâti existant.

Consommation d'espace sur les dix dernières années

Le travail de diagnostic territorial a également permis d'étudier et de spatialiser la consommation d'espaces sur les dix dernières années, à Cambes en Plaine.



→ Ce travail conduit à évaluer la consommation d'espace totale, sur la période 2009-2019, à environ 15 hectares.

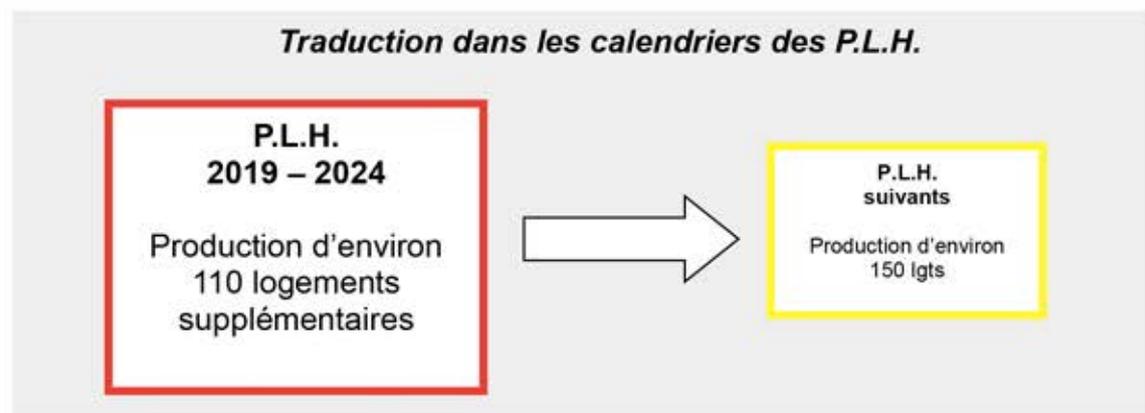
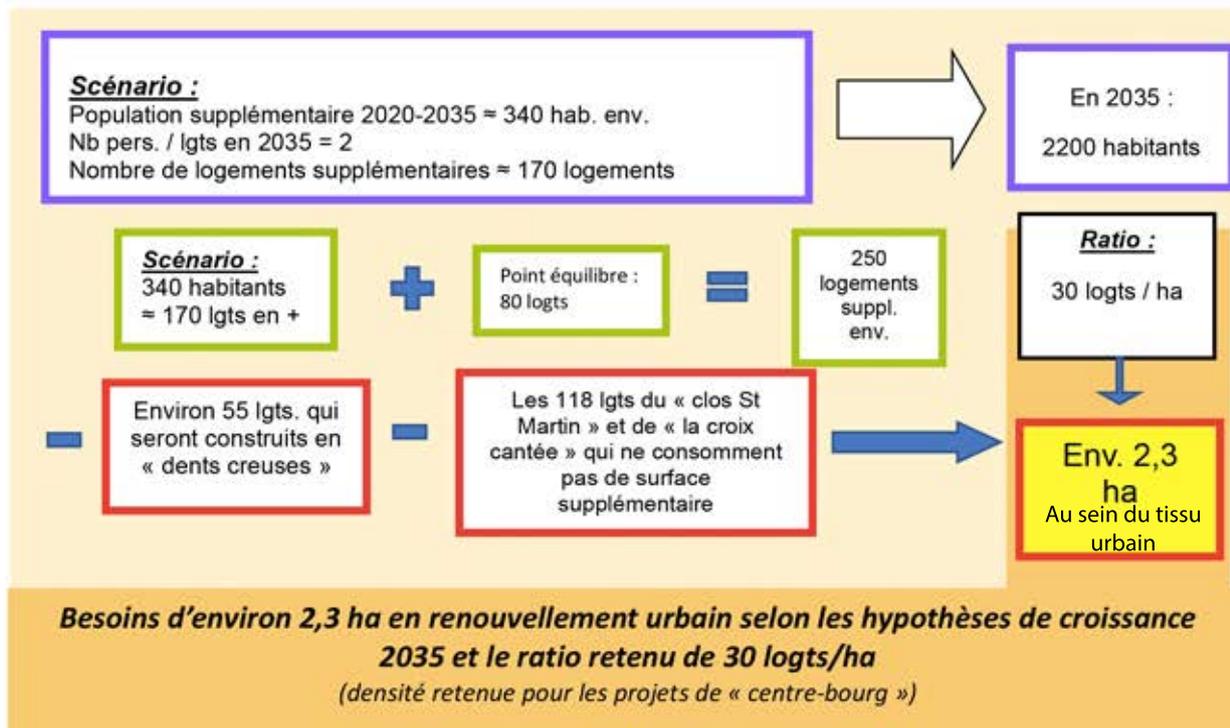
Le travail de P.L.U. doit conduire à prévoir la modération de la consommation d'espace constatée.

Objectifs de développements urbains

Besoin en logements pour Cambes en Plaine à horizon 2035

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres clefs suivants :

- La commune de Cambes en Plaine prévoit un objectif d'environ **2 200 habitants** à l'échéance du PLU : **2035** ; soit environ **340 habitants supplémentaires**.
- En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements (« **point d'équilibre** »), il faudra pour atteindre ces objectifs environ **250 logements au total**.
- Le travail d'identification des dents creuses a permis d'identifier 1,8 ha de potentiel en ville. Avec des densités de « centre-bourg » (30 lgts/ha en moyenne), ce sont environ **55 logements** qui pourraient être construits au sein du tissu bâti existant.
- Il faut également tenir compte des opérations en cours de réalisation au moment des études, qui prévoient la réalisation de **118 logements** qui seront intégrés au P.L.H. 2019 – 2024.
- La commune ne souhaite pas envisager d'extension de l'urbanisation, mais prioriser les projets de centre bourg et de « renouvellement urbain ».
- Aussi, si l'on applique la densité de centre bourg retenue (30 lgts/ha), ce sont **environ 2,3 ha** qui sont nécessaires pour la réalisation des **70 logements** restants.



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



Objectif :
Conforter les
points forts
identifiés

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

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

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

Moyens d'actions :

- a. **Favoriser** et encadrer l'innovation architecturale, dans le règlement
- b. **Permettre** la réalisation de logements « denses » (intermédiaires, petits collectifs, etc.)
- c. **Organiser** la qualité urbaine des opérations, au sein des orientations d'aménagement

3. EXCELLENTE VITALITÉ DES ACTIVITÉS ET SERVICES DU BOURG.
LEUR CAPACITÉ À SE RENOUVELER EST CONSTATÉE

Moyens d'actions :

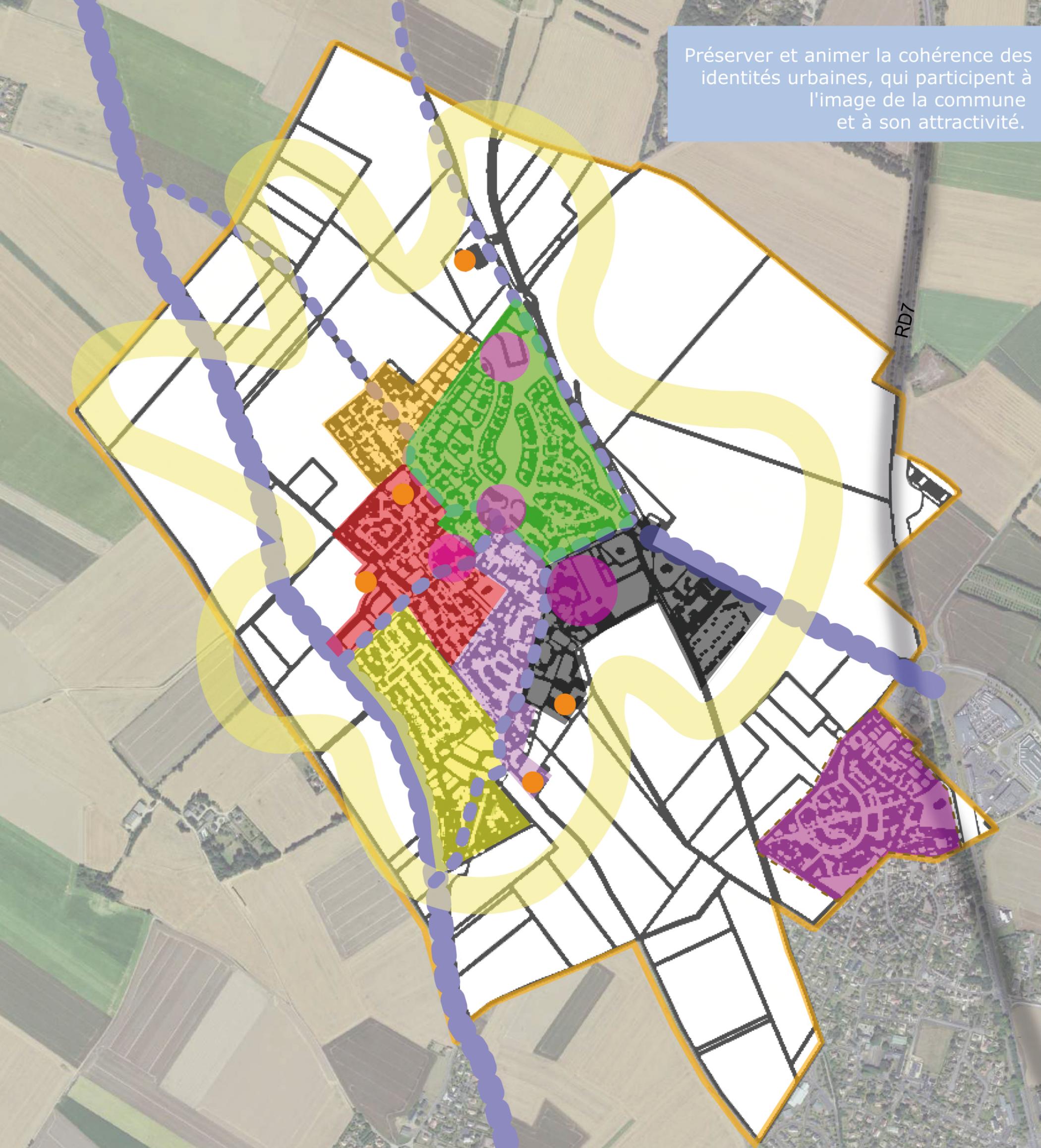
- a. **Favoriser** l'installation d'activités et de services nouveaux.
- b. **Accompagner** le renouvellement urbain du bourg vers la destination d'activité ou de service.
- c. **Protéger** les activités existantes
- d. **Organiser** les interactions entre bourg et hameau de la Bijude.

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

Moyens d'actions :

- a. **Prévoir** un zonage adapté au maintien et à l'évolution des équipements existants
- b. **Intégrer** les équipements aux réflexions qui seront au cœur des enjeux du renouvellement urbain
- c. **Anticiper** les besoins en termes de développement et de création, pour les équipements et les infrastructures, au regard du développement de population attendu.
- d. **Développer** les liaisons douces interquartiers.

Préserver et animer la cohérence des identités urbaines, qui participent à l'image de la commune et à son attractivité.



Valoriser les éléments forts de l'identité cambaise :



Conforter l'identité cambaise à travers les " territoires vécus ".



Valoriser les centralités urbaines (lieux qui accueillent services, activités, équipements sportifs, culturels et historiques).



Intégrer les sièges d'exploitation agricole à la réflexion sur le développement urbain de Cambes en Plaine



Préserver la ceinture agricole, ainsi que les paysages de plaine.

Entretien des liaisons avec l'extérieur, notamment :



Les axes de dessertes principaux



L'axe de desserte secondaire



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



Trouver un
équilibre entre
développement
urbain et
préservation de
l'environnement

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

Moyens d'actions :

- 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
- c. **Travailler** sur la complémentarité des offres en termes de services (publics et privés), commerces et équipements

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

Moyens d'actions :

- a. **Protéger** les vues depuis et vers les paysages de Plaine, réflexion à intégrer notamment dans les opérations urbaines futures.
- b. **Conforter** le lien qui existe, dans le bourg, entre les quartiers résidentiels et les bâtiments agricoles, intégrés à la ville
- c. **Engager** une réflexion sur le développement de l'agriculture de proximité, qui est également un lien entre ville et Campagne
- d. **Engager** une réflexion sur les déplacements en ville (conflits d'usages, engorgements ponctuels, etc.)

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

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

Moyens d'actions :

- a. **Prioriser** la sécurité routière : dans le bourg, à proximité de l'école, et au carrefour de la Bijude.
- b. **Développer et conforter** le réseau de liaisons douces.
- 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.

Moyens d'actions :

- a. **Protéger** les éléments de patrimoine qui participent au caractère « historique » de la commune (murs maçonnés, architecture caractéristique)
- 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.

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



Trame verte



Créer ou consolider le réseau de liaisons douces (piétonnes et cyclables).



Engager la réflexion sur la création d'un espace de loisirs collectif.



Identifier les espaces verts constituants à l'échelle communale, qui participent au caractère vert et paysager de Cambes en Plaine.

Trame bleue



Aménager les espaces stratégiques qui ont été identifiés pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale.

Engager une réflexion à long terme sur une gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant.

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



Organiser
le « vivre
ensemble »

1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS.

Moyens d'actions :

- a. **Permettre** la réalisation d'opérations mixtes : qui intègrent différentes typologies architecturales, et donc plusieurs tailles de logements.
- b. **Anticiper** les objectifs du P.L.H. révisé par Caen la Mer.
- c. **Permettre** la transformation des logements existants, afin de palier à la problématique des logements inoccupés.

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

Moyens d'actions :

- a. **Sensibiliser** sur l'accessibilité PMR des logements : dans le neuf mais également dans le cadre de travaux d'adaptation de logements existants.
- 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.
- d. **Projeter** le développement futur au sud de Cambes en Plaine compte tenu des contraintes liées aux zones humides.

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

Moyens d'actions :

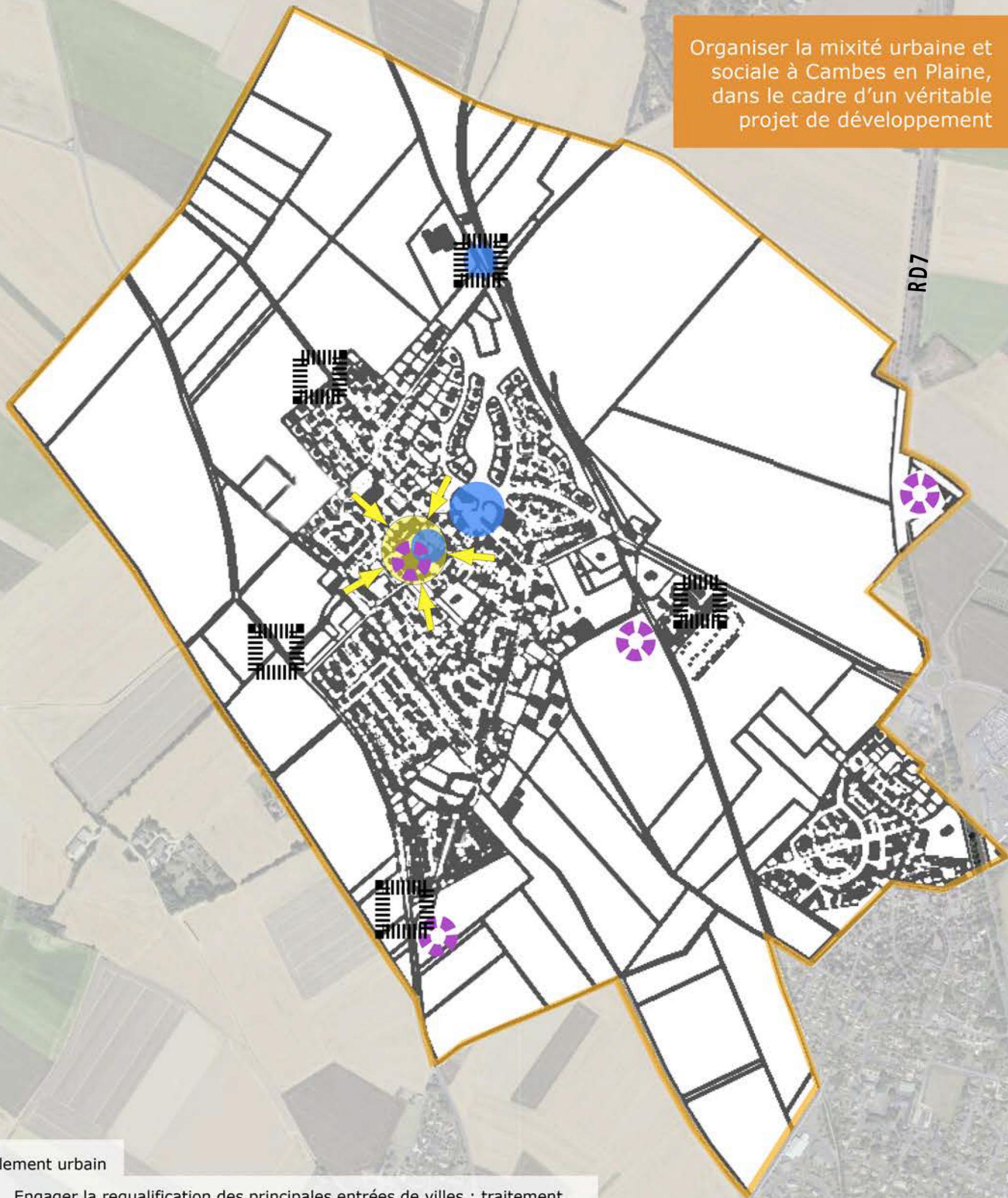
- a. **Prévoir**, dans le zonage, des espaces spécifiques qui feront l'objet d'opérations d'ensemble et non d'une densification « au coup par coup »
- b. **Encadrer** le développement de ces zones au sein des orientations d'aménagement, anticiper les coutures urbaines avec le tissu urbain existant
- c. **Prévoir** des typologies architecturales et des aspects extérieurs adaptés aux paysages caractéristiques du bourg

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

Moyens d'actions :

- 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.

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



Renouvellement urbain



Engager la requalification des principales entrées de villes : traitement qualitatif à travailler, notamment en termes de lisières vertes.



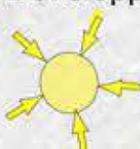
Accompagner le développement des secteurs d'équipements ou de services ayant vocation à évoluer (changements de destinations ou transformations).

Création de nouveaux équipements



Secteurs qui ont vocation à accueillir de nouveaux équipements ou services.

Développement urbain mixte (mêlant, lorsque c'est possible, habitat, activités, services, etc.).



développement urbain : espaces de densification identifiés en secteur urbanisés (terrains pouvant accueillir une opération urbaine ou immobilière).