

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des Délibérations
Du Bureau SCoT
Séance du vendredi 4 mars 2022**

DBS02-2022

Le 4 mars 2022, à 12h, le Bureau Syndical "SCoT", régulièrement convoqué le 25 février 2022, s'est réuni, salle du Bureau de la CU Caen la mer, à Caen, sous la présidence de Mme Béatrice TURBATTE, Vice-Présidente.

Nombre de délégués en exercice : 36
Quorum requis (1/3) : 12

Présents : 13
Présents en visio : 6
Pouvoirs : 3

Votants : 22

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Geneviève ANGOT, M. Benoît LEREVEREND, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jacky LEHUGEUR

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Jean-Luc GUINGOUAIN, M. Patrick LERMINE

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Bernard ENAULT, M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS, Mme Sophie DE GIBON, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Michel LAFONT (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), Mme Ghislaine RIBALTA (pouvoir à M. Hubert PICARD)

Étaient présents en visioconférence :

Communauté d'Agglomération Caen la mer : M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Dominique GOUTTE

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande : M. Olivier GUILLEMETTE

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Thierry LEFORT

Étaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Joël BRUNEAU, Mme Hélène BURGAT, M. Christian CHAUVOIS, Mme Sonia DE LA PROVOTE

**AVIS SUR LA REVISION DU PLU
DE CAMBES-EN-PLAINE**

AVIS SUR LA REVISION DU PLU DE CAMBES-EN-PLAINE

Le Pôle métropolitain a reçu, le 6 janvier 2022, la consultation sur le projet de Révision du PLU de Cambes-en-Plaine.

Éléments de diagnostic communal :

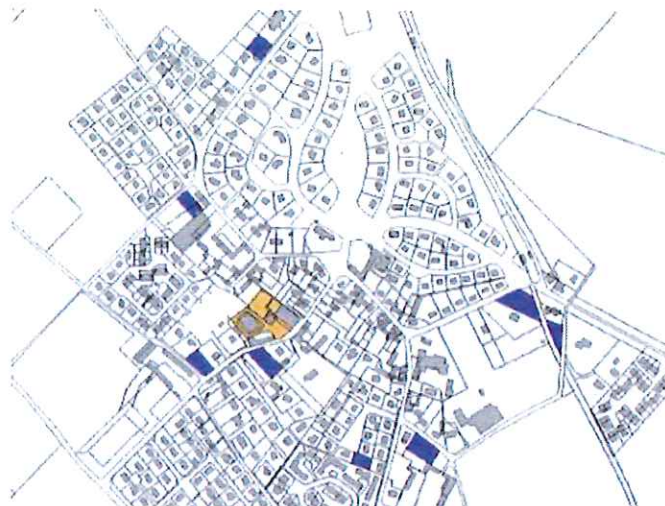
Cambes-en-Plaine commune de la CU de Caen-la-mer, est actuellement couverte par un PLU approuvé le 14 juin 2010. La commune a arrêté son projet le 16 décembre 2021.

- Cambes-en-Plaine est classée commune de la couronne périurbaine proche dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 1 738 habitants en 2018.
- Cambes-en-Plaine est concernée par le PLH 2019-2024 de Caen-la-mer. S'agissant des objectifs de construction, 108 logements devront être construits (soit 18 logs/ha).

Exposé - Objet :

Synthèse du PADD

Potentiel de densification



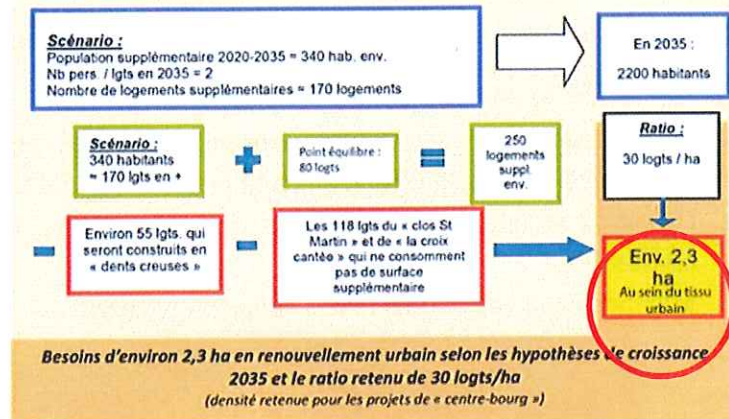
→ Ce travail de repérage totalise environ 1,8 ha de potentiel en termes de densification. Avec des densités de « centre-bourg » (environ 30 logements/hectare en moyenne), ce sont environ **55 logements** qui pourraient être construits au sein du tissu bâti existant.

Objectifs de développements urbains

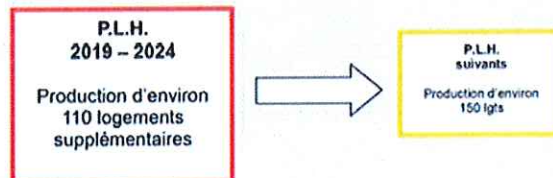
Besoin en logements pour Cambes en Plaine à horizon 2035

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

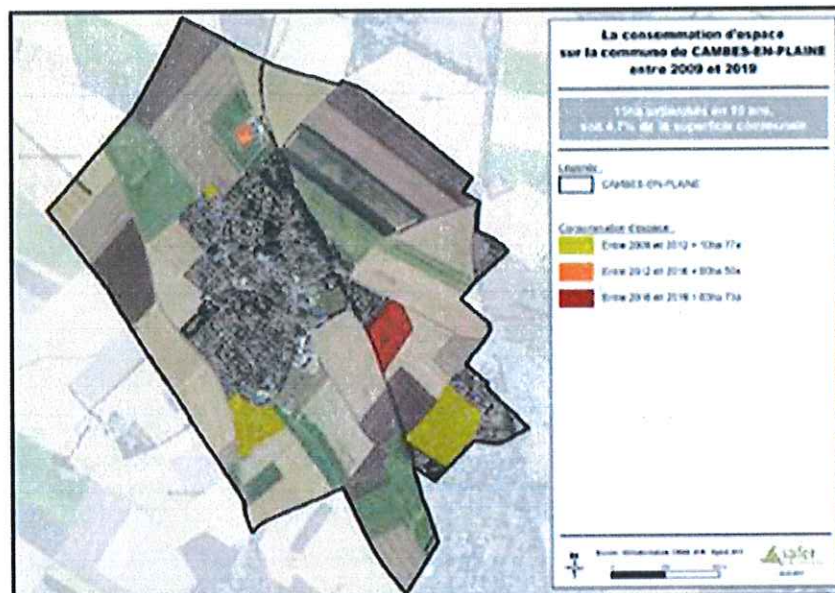
- La commune de Cambes en Plaine prévoit un objectif d'environ **2 200 habitants** à l'échéance du PLU : **2035** ; soit environ **340 habitants supplémentaires**.
- En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements (« point d'équilibre »), 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.



Traduction dans les calendriers des P.L.H.



Consommation d'espace entre 2009 et 2019 :



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

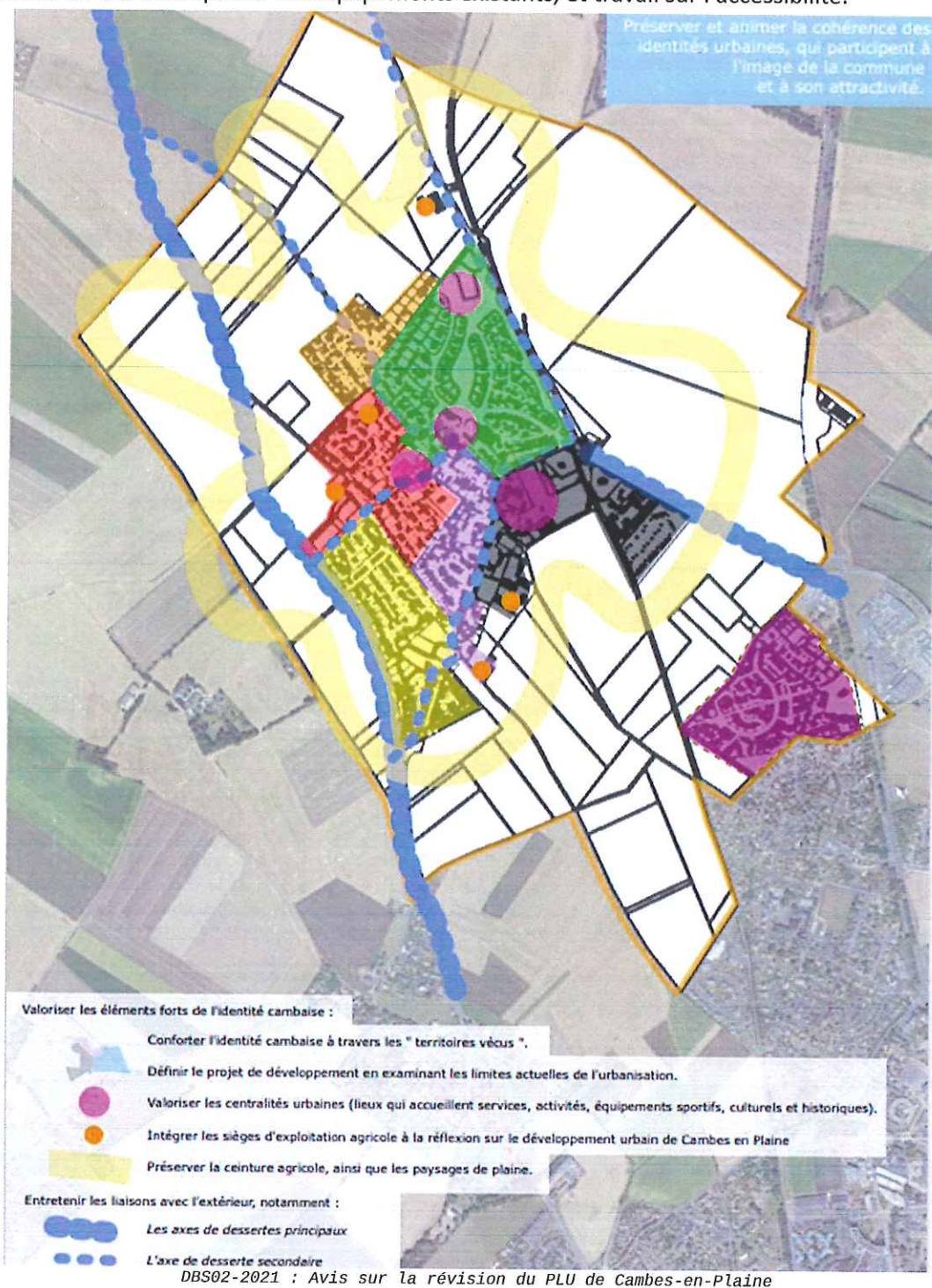
Le travail de P.L.U. doit conduire à prévoir la modération de la consommation d'espace constatée.

Axes du PADD :

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

Objectif : Conforter les points forts identifiés

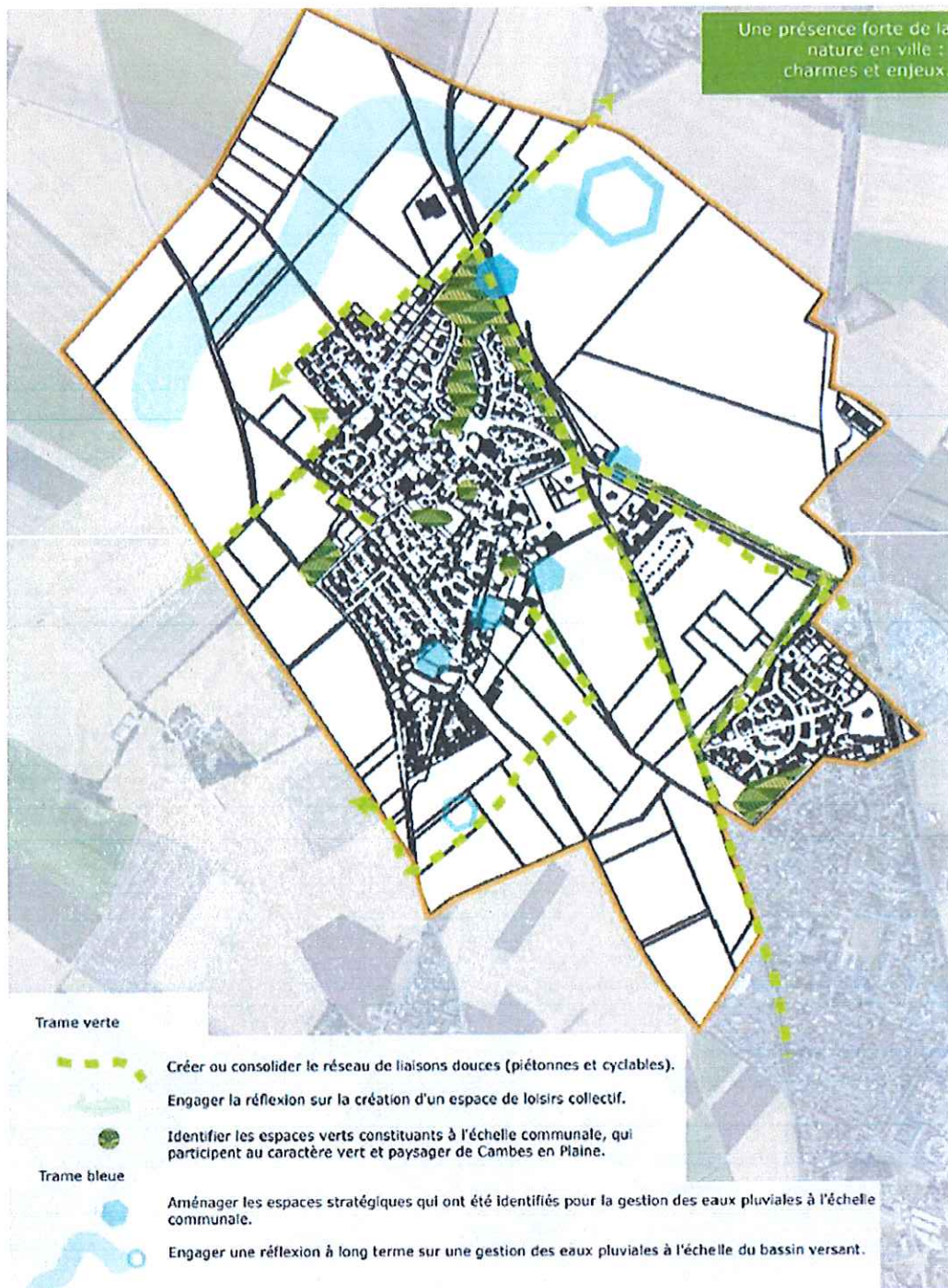
1. Accueillir les nouveaux habitants dans un cadre urbain et paysager maîtrisé.
2. Accompagner la densification de Cambes en Plaine : faire dialoguer histoire et modernité.
3. Excellente vitalité des activités et services qui existent sur le bourg. Leur capacité à se renouveler est constatée.
4. Maintien de la bonne qualité des équipements existants, et travail sur l'accessibilité.



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

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

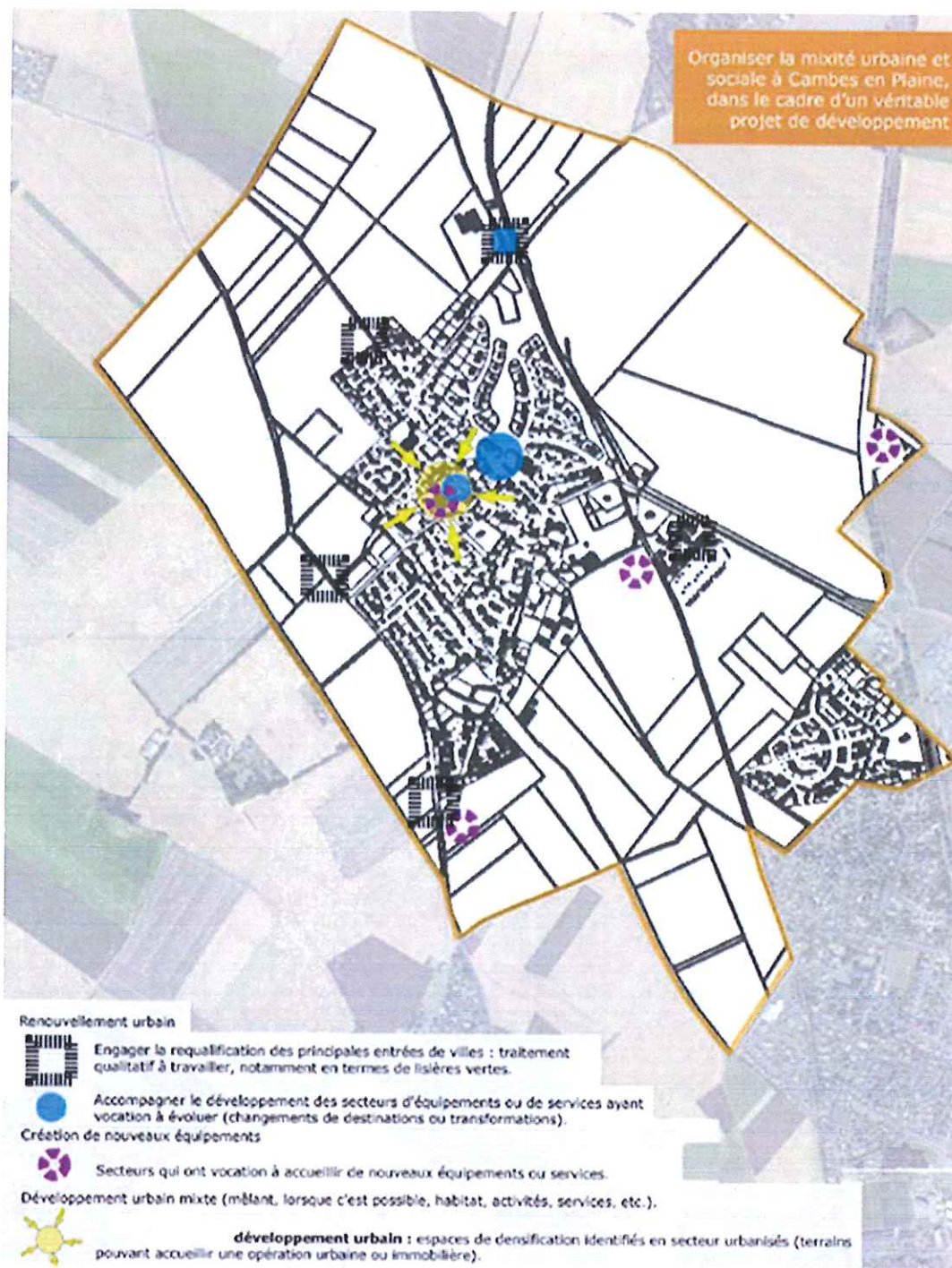
- 1) Cambes en Plaine, entre le bourg et le hameau de la Bijude.
- 2) Conserver les espaces qui existent entre ville et agriculture, à Cambes en Plaine.
- 3) Problématiques routières à grande et petite échelle. Une ville de proximité mais où la voiture individuelle est omniprésente.
- 4) Préserver les ambiances urbaines et paysagères, par une gestion intégrée des problématiques environnementales.



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.
- 2) Permettre l'accueil de tous les profils, rendre possible le « parcours résidentiel ».
- 3) Recenser les espaces de densification/de renouvellement urbain qui existent sur la commune.
- 4) Cibler les espaces nécessaires au projet de développement de la commune, en extension urbaine.



- OAP

Secteur des anciens abattoirs (6 700 m²) :

- Le secteur a vocation à accueillir une opération d'ensemble à destination principale de logements (capacité d'accueil de 70 logements) en renouvellement urbain.
- La densité minimale de 20 logements par hectares est appliquée.
- Des commerces de proximité pourrait être intégrés.
- Un traitement paysager ainsi que des « coutures urbaines » sont à prévoir.
- Une lisière verte sera créée au niveau des limites du secteur.
- Intégration de volumes dont les plus hauts peuvent atteindre 15 mètres maximum.
- Liaison piétonne à requalifier et à raccorder.
- Une bande de retrait par rapport à la rue du Manoir est à prévoir (il sera obligatoirement aménagé un trottoir aux normes PMR ainsi que des places de stationnement).

Le secteur des anciens abattoirs

Le secteur des abattoirs couvre une surface d'environ 6700 m². Il pourra accueillir environ 70 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 structuration 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.

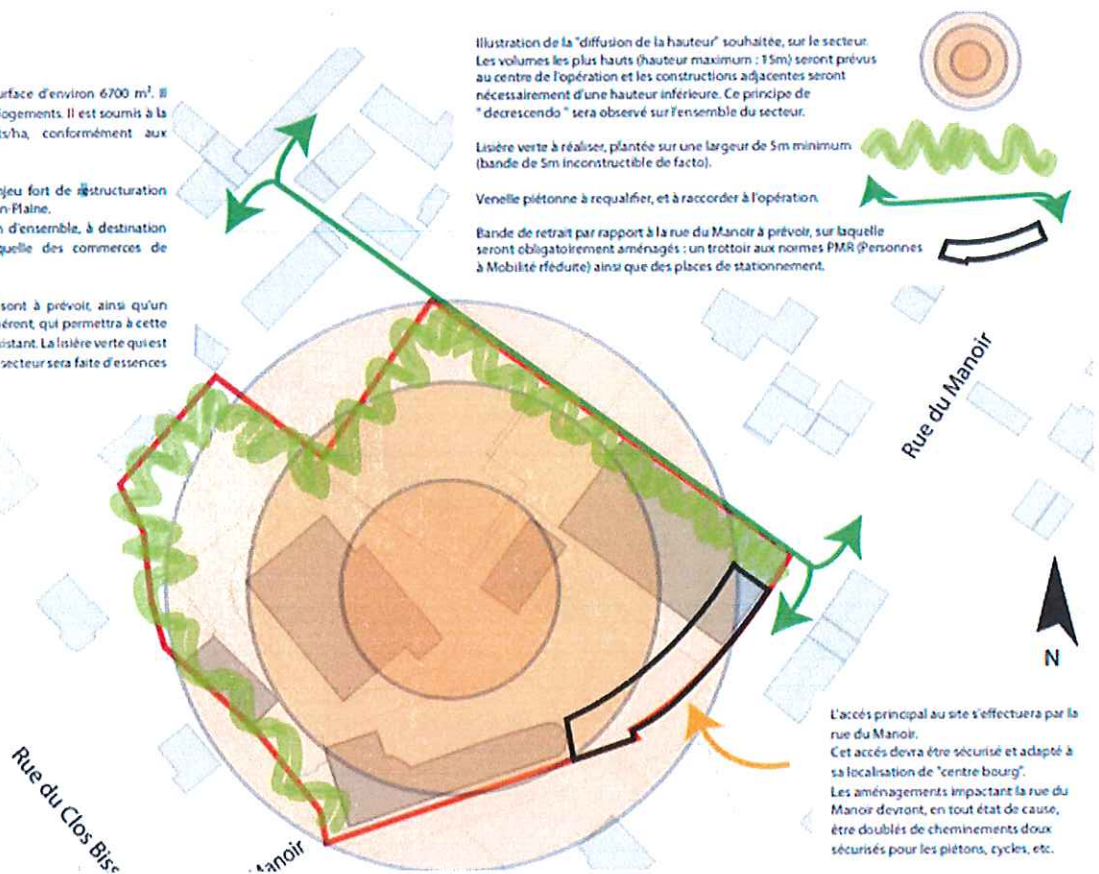
Les coutures urbaines avec le bourg sont à prévoir, ainsi qu'un traitement paysager harmonieux et cohérent, qui permettra à cette opération de s'intégrer au tissu urbain existant. La lisière verte qui est à créer le long des limites intérieures du secteur sera faite d'essences locales et variées.

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 "descensando" sera observé sur l'ensemble du secteur.

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.

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

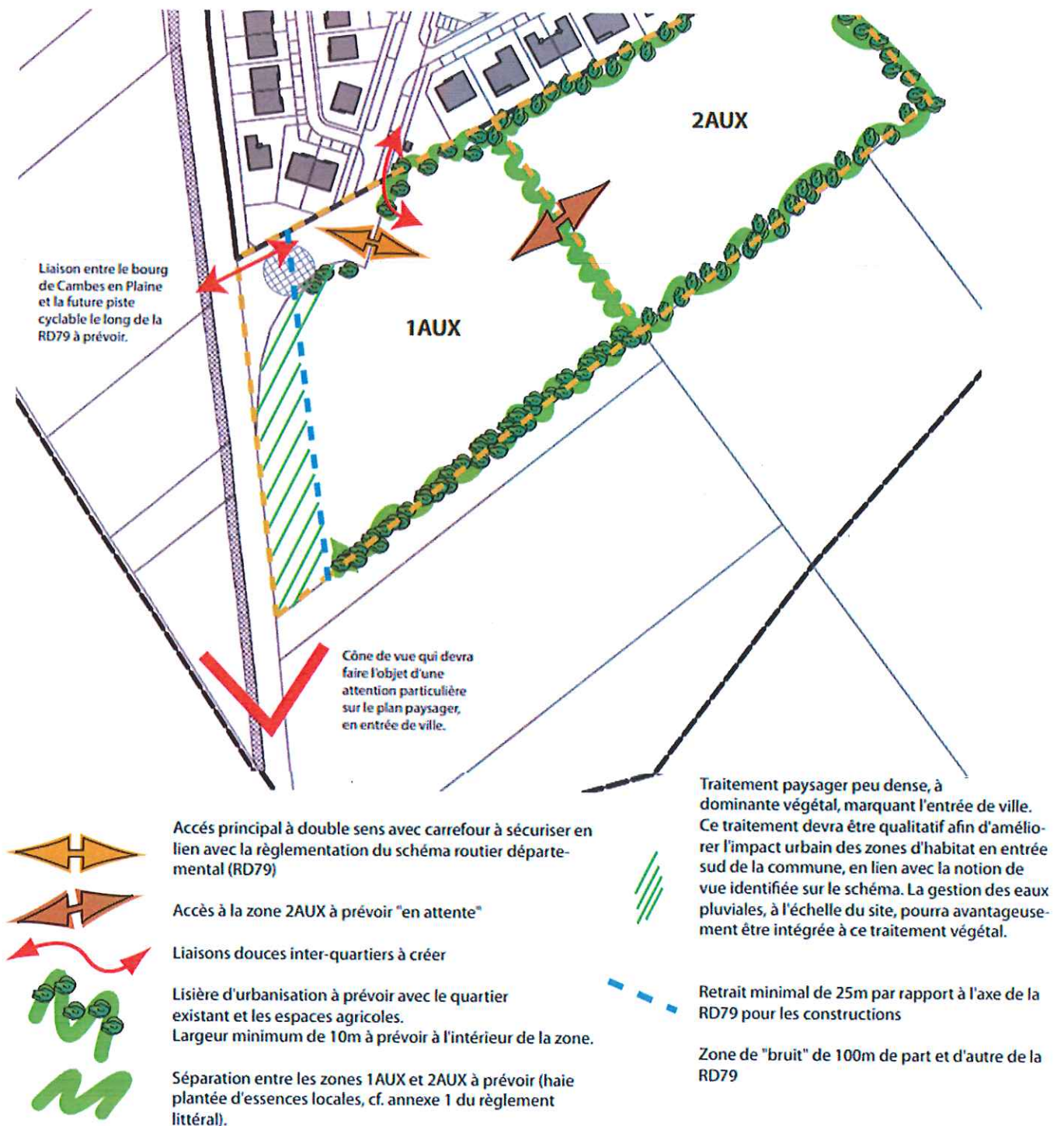


L'accès principal au site s'effectuera par la rue du Manoir. Cet accès devra être sécurisé et adapté à sa localisation de "centre bourg". Les aménagements impactant la rue du Manoir devront, en tout état de cause, être doublés de cheminements doux sécurisés pour les piétons, cycles, etc.

Secteur entrée de ville sud :

- Secteur réservé à l'installation d'activités liées à la santé.
- Des espaces verts sont prévus.
- Des connexions avec les quartiers voisins sont à prévoir.
- Une connexion est prévue avec la voie cyclable envisagée le long de la RD79.
- La hauteur des constructions est limitée sur le secteur.

Note d'analyse : la commune de Cambes-en-Plaine est une commune de la « couronne périurbaine proche », elle n'a pas vocation à accueillir des équipements ou services polarisants. De plus, le projet n'est pas suffisamment précis pour justifier la consommation foncière et la création d'équipement(s) (OAP comportant très peu d'informations et d'orientations).



Règlement graphique



- Bâti existant**
- Bâtiments existants
- Bâtiments remarquables (L151-19 CU)
- Protections "surfaciques"**
- Emplacement réservé (L151-41 CU)
- Espace boisé classé (L113-1 CU)
- Elements à préserver au titre de la loi "paysage" (L151-23 CU)
- Elements à créer au titre de la loi "paysage" (L151-23 CU)
- Périmètre de réflexion établi sur 5 ans (L151-41 5° CU)
- Périmètre des O.A.P.
- Périmètre de réciprocité agricole (100m)

Emplacements réservés

ER1	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 10 m de large
	Destination	Caen la Mer (surface : 5 450 m ²)
ER2	Vocation	Création d'un carrefour giratoire
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 315 m ²)
ER3	Vocation	Création de circulation douce / espaces verts sur 5m de large
	Destination	Commune de Cambes-en-Plaine (surface : 4 250 m ²)
ER4	Vocation	Elargissement de 5m de large de voirie RD 79, pour circulations douces
	Destination	Département (surface 5 032m ²)

Proposition :

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 24 février 2022,

Un avis favorable, assorti des réserves suivantes, est proposé sur le projet de Révision du PLU de Cambes-en-Plaine.

- Au titre des chapitres 1.5.1 « Réduire encore la consommation d'espace » et 2.6 du DOO « Implantation des équipements et services » : Le projet de PLU prévoit la création d'une zone 1AUx de 2,3 hectares « dédié aux services à la personne et en particulier aux équipements liés à la santé ». Une zone 2AUx est également prévue dans le prolongement Est de la 1AUx (sans explication particulière concernant le découpage entre les deux zones). Cependant, le projet de PLU (Rapport de présentation et OAP) ne vient apporter aucune précision sur le(s) projet(s) potentiellement porté(s) sur ce secteur. Il convient alors d'être vigilant sur deux volets relatifs au SCoT :
 - Cette ouverture à l'urbanisation viendrait se décompter de l'enveloppe mutualisée des 80 hectares prévus à l'échelle du SCoT pour le développement d'équipements et d'infrastructures (déconnectés des secteurs d'habitat ou d'économie). Le Pôle métropolitain est vigilant à l'utilisation raisonnée de cette enveloppe, ce qui nécessite davantage d'informations sur la teneur du projet. En l'absence de projet actuel justifiant de l'intérêt de la consommation d'espace, il conviendrait de reclasser l'intégralité de ce secteur en zone 2AUx.
 - La commune de Cambes-en-Plaine fait partie de la typologie « communes de la couronne périurbaine proche ». Elle peut naturellement développer des équipements destinés à couvrir les besoins de sa population, mais elle n'a pas vocation à accueillir des équipements et services polarisants. Enfin, le SCoT veille à ce que les projets d'équipements soient accessibles par des modes actifs et, partout où c'est possible, par les transports collectifs. Le secteur de l'OAP prévu en 1AUx est actuellement à l'écart des flux et mal connecté aux mobilités douces (vers le bourg, par la rue de l'Avenir, mais également vers les autres communes par la route départementale). En l'absence de projet défini justifiant du niveau adapté de rayonnement du projet et en l'absence de de liaisons douces sécurisées, il conviendrait donc de reclasser l'intégralité de secteur en zone 2AUx.

Une procédure de modification serait naturellement possible ultérieurement afin de reclasser le secteur en 1AUx lorsqu'un projet sera davantage défini et justifié.

- Au titre du chapitre 2.3 du DOO « L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces » : Les projets commerciaux de plus de 300 m² de surfaces de vente doivent être compatibles avec le DAAC du SCoT. Le Règlement écrit du projet ne fait aucune mention du DAAC. Or, l'OAP du secteur des anciens abattoirs est destinée à recevoir des activités économiques. Cette disposition devrait être inscrite dans le Règlement écrit.

- Au titre des chapitres 3.2.5 « Mettre en place d'une politique routière cohérente » et 6.1 du DOO « La protection de la ressource en eau » : Le projet ne comporte pas d'objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols. Il n'est notamment pas prévue la perméabilisation des places de stationnement au sein des OAP. Ces orientations devraient être complétées.
- Au titre des chapitres 4.1 « Sauvegarde des paysages », 5 « Les grands projets d'équipements et de services » et 6.4 du DOO « La préservation des parcs périurbains existants ou à créer » : Le secteur Sud de la commune est concerné par 3 périmètres identifiés par le SCoT : le projet de boulevard Jean-Moulin dont le tracé doit être préservé ; le parc périurbain de Cambes-en-Plaine à protéger ; et l'unité « Paysage et Campagne » induisant une coupure d'urbanisation entre chaque bourg. Le secteur Sud doit être préservé de toute urbanisation. La zone Np instaurée Sur le Règlement graphique répond aux objectifs du SCoT pour préserver de toute urbanisation ce secteur. Cependant, le Règlement écrit ne comporte pas de règles pour la zone Np. Le Règlement écrit devra comporter des règles spécifiques à la zone Np visant à protéger ce périmètre de toute urbanisation, y compris des bâtiments agricoles.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet Révision du PLU de Cambes-en-Plaine assorti des réserves sus-citées.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

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

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 14/03/2022

Reçu en préfecture le 14/03/2022

Affiché le



ID : 014-251403184-20220304-DBS02_2022-DE

