

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
commune de **CAGNY**



P.L.U. approuvé le 24 novembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté
du président
en date du :

LE PRESIDENT
Philippe PESQUEREL

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1



1. INTRODUCTION DE LA MODIFICATION N°1

Situation

CAGNY appartient au territoire de la communauté de communes Val ès Dunes, dont elle forme la lisière Est, en bordure de Caen la mer. Son territoire (680 hectares) se déploie sur la plaine de Caen, de part et d'autre de l'ancienne RN13, aujourd'hui nommée RD613. Il est traversé par la voie ferrée Cherbourg/Paris qui dispose d'une halte ferroviaire au sud de la ville. Il est bordé au nord par l'autoroute A13 et au nord-est par le barreau autoroutier A13/RD613.

Évolution du document de planification

La commune est couverte par un PLU approuvé le 24 novembre 2016. Il n'a pas été modifié depuis, mais doit être mis en compatibilité avec la révision du SCOT de Caen Métropole.

Cagny est compris dans le périmètre du PLUi du Val ès dunes. En cours d'élaboration, il a fait l'objet d'un diagnostic territorial en 2022 et son PADD est à l'étude.

Enjeux

Cagny est une commune périurbaine située au sud-est de l'agglomération caennaise, qui dispose d'importants atouts pour son développement urbain et dont le territoire est soumis à plusieurs tendances :

- une forte croissance résidentielle, à l'issue d'une importante extension urbaine initiée au début des années 2000, et d'un classement en zone B2 au titre des territoires en tension qui facilite les projets immobiliers sur la commune (en neuf ou en rénovation urbaine),
- la mutation en cours des entreprises industrielles présentes en bordure des quartiers d'habitat, qui conduit et va conduire à d'importantes évolutions de l'urbanisation, qu'elles concernent l'entrée ouest de la commune ou la trentaine d'hectares situées à l'est, sur le site de la sucrerie, fermée début 2021.

Sa population a augmenté de près d'un quart en une quinzaine d'années. Elle a franchi le seuil des 2000 habitants en 2020 et compte une large part de familles (comme en témoigne une taille moyenne des ménages supérieure à 2,5).

Cette croissance démographique a longtemps résulté de la construction de logements individuels. Mais le développement de l'habitat est aujourd'hui aussi constitué d'immeubles en extension ou en restructuration urbaine dont le marché est « dopé » par le classement en zone « B2 » et la fin de l'activité de la sucrerie (et de ses nuisances olfactives). Il conduit à une densification du tissu urbain par démolition de logements ou d'entreprises et reconstruction d'immeubles de logements. Ainsi, fin 2023 de nombreux projets sont en cours de construction ou à l'étude.

Cette évolution, qui souligne la forte attractivité de la commune, n'est pas sans incidences sur ses infrastructures et ses équipements, dont les équipements scolaires, qui peinent à suffire, vu la dynamique récente.

Parallèlement les fermetures d'entreprises interrogent sur le projet urbain à conduire pour assurer la réurbanisation de leurs sites, ce qui est un des enjeux majeurs du PADD du PLUi en cours d'élaboration.

Contenu de la modification N°1

Tous ces enjeux justifient, dans l'attente du PLUi à l'échelle du territoire communautaire, cette première procédure de modification du PLU de la commune. Elle est ainsi engagée pour :

- mettre le document en compatibilité avec le SCOT de Caen Métropole ;

- prendre des dispositions réglementaires sur les sites industriels présents à l'entrée nord-ouest de la ville, (dans le cadre fixé par l'actuel PADD du PLU), afin d'organiser leur restructuration urbaine en cohérence avec les quartiers voisins, mais aussi la mise en valeur de l'entrée de ville et la cohérence avec la capacité des équipements collectifs ;
- interdire la création de logement dans les zones d'activités, pour leur préserver leur vocation ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés et le règlement.

2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT RÉVISÉ

Dans le chapitre qui suit, les justifications de la compatibilité avec le SCOT ou les modifications proposées pour la mise en compatibilité sont indiquées *en bleu*.

Inscription dans l'armature urbaine

CAGNY / FRENOUVILLE est classé "pôle principal" par le SCOT révisé (comme précédemment). Le DOO précise page 13 :

" Les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines ou binômes de communes dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération, en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du SCOT. (...)

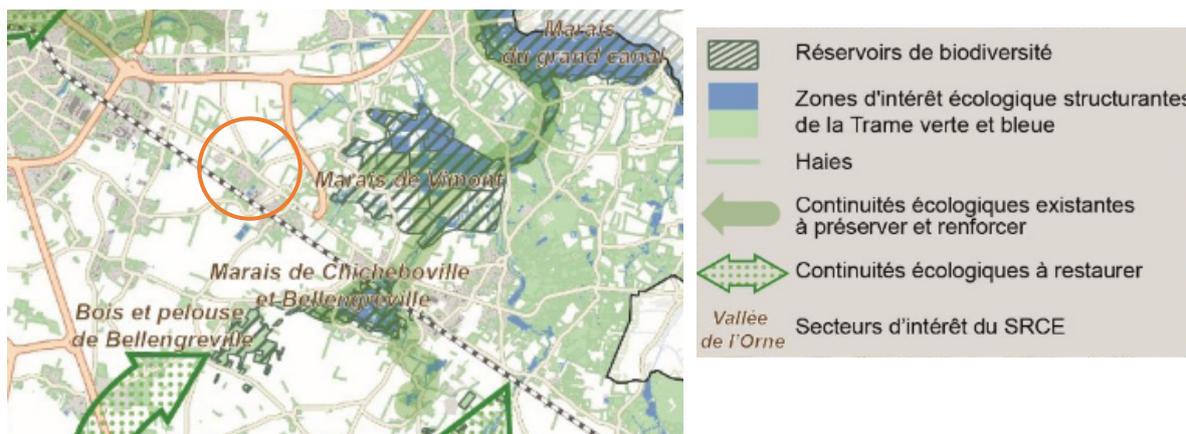
Ces communes doivent renforcer leur rôle polarisant. Elles ont donc vocation à accueillir des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines figurant 1.5 du présent document. Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics. Ces communes peuvent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente dans les zones préférentielles définies au point 2.3.

Les liaisons en transports collectifs entre ces pôles et l'agglomération seront renforcées dans le cadre d'un système de transport collectif routier à fort niveau de service pour Ouistreham (...)

Enfin, au-delà de leurs caractéristiques de pôles principaux, les deux communes de Courseulles-sur-Mer et Ouistreham s'imposent comme les deux principales stations touristiques du territoire en raison de leur localisation littorale. Elles ont donc vocation à accueillir une croissance urbaine et démographique significative, par du renouvellement urbain et par la création de nouveaux secteurs d'aménagement. Elles ont également vocation à accueillir les activités économiques liées à la mer et les commerces, dont le rayonnement dépasse le bassin de chalandise communal ou de proximité et nécessaires à l'activité touristique du littoral. Ces deux communes sont des sites privilégiés pour accueillir les équipements et hébergements touristiques d'ampleur métropolitaine. "

Trame verte et bleue

CAGNY est compris dans un secteur de plaine agricole exploitée, à l'écart des secteurs repérés pour leur intérêt écologique majeur. Elle compte cependant un vallon verdoyant qui s'initie au niveau de la mairie et de l'église, se prolonge au nord, et qui est intégré dans la trame verte et bleue du SCOT.



Le SCOT prescrit la préservation de cette TVB ainsi que le développement de la biodiversité urbaine, en particulier grâce à :

- la plantation d'arbres,
- la protection et la reconstitution de linéaires de haies,
- la perméabilité aux espèces, d'espaces verts judicieusement implantés,
- la constitution de ceintures vertes à l'interface des espaces urbanisés et des espaces agricoles.

Ces dispositions sont mises en œuvre dans le PLU en application de la façon suivante :

- le vallon est classé en zone NP,
- les espaces verts de grande taille, en cœur de quartier, sont préservés en Espace Boisé Classé,
- le maillage de haies est repéré et protégé,
- le quartier, en cours de finalisation au sud-ouest, prévoit la création d'une lisière à l'ouest et d'une vaste zone verte en bordure de la voie ferrée.

Réduction de la consommation de l'espace et mode de développement

Le SCoT prévoit à l'horizon 2040, soit sur 20 ans, de limiter l'extension des espaces urbains par la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 1 880 hectares. Il prévoit ainsi une enveloppe foncière annuelle moyenne par décennie, pour le Val ès Dunes de :

- Habitat : 55 ha,
- Activités économiques : 10 ha.

Pour les équipements et infrastructures (non compris ceux qui sont structurants et qui sont décomptés à l'échelle globale) : il retient 40 ha à répartir entre les 5 EPCI du territoire. A l'échelle du Val ès dunes, le DOO indique page 33 :

« Val ès Dunes constitue à la fois la moins peuplée et la plus polarisée des Communautés de communes du SCoT. Elle compte 4 communes historiques « pôle principal » sur 23.

Structurée par la RD 613 et la voie ferrée Paris-Caen, cette communauté polarise nettement son développement depuis 2011, en cohérence avec le SCoT. Elle a toutefois consommé un espace agricole conséquent en raison d'un développement essentiellement pavillonnaire, en extension urbaine.

Le premier enjeu pour Val ès Dunes réside donc dans la poursuite d'un développement polarisé mais en adoptant de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices d'espace et mieux connectées aux haltes ferroviaires. »

Cette orientation a été mise en œuvre par le PLU, lors de l'urbanisation du nouveau quartier au sud-ouest de la ville (en fin de construction en 2023).

« Le second enjeu consiste à optimiser le foncier à vocation d'activités. Val ès Dunes est en effet dynamique sur le plan économique. Si cette tendance doit être encouragée, elle doit être raisonnée au plan de la consommation d'espaces agricoles. »

Cette orientation est au centre des études pour la rédaction du PADD du PLUi, vu la fin d'exploitation de la sucrerie : la restructuration d'environ 23 hectares artificialisés (possiblement partiellement pollués) en sera un des enjeux majeurs. Les études supposeront de reconsidérer le devenir et l'opportunité du maintien en zone urbaine ou d'urbanisation future :

- les 0,8 ha en prairie, situés à l'ouest de l'usine et destinés initialement à une zone tampon entre la sucrerie et ses logements,
- les 9 ha de terres agricoles, situés à l'est du site industriel et initialement réservés à son développement ;

Conditions fixées à la création de nouveaux logements

Les dispositions du SCOT prévoient une densité minimale résidentielle de 25 logements par hectare sur la commune. Si cette densité minimale n'est pas modifiée, et est dès à présent prévue pour les nouveaux quartiers par les OAP du PLU, elle est cependant applicable, en extension urbaine ou en densification dès un demi-hectare de superficie aménageable (et non plus dès un hectare).

Les OAP seront mises à jour pour viser aussi les opérations de logements en densification urbaine ou en renouvellement urbain qui seront engagées sur une enveloppe de plus de 0,5 ha.

Conditions fixées au développement économique

Le SCoT révisé préconise l'implantation préférentielle dans les tissus urbains, des activités compatibles avec l'habitat, ce que prévoit le PLU en application. Quant au développement de zones d'activités, s'il fait partie de la vocation des communes-pôles, le SCOT rappelle que l'objectif de sobriété foncière doit leur être aussi appliquée (compacité des bâtiments, mutualisation des aires de stationnement ...)

Le règlement de la zone UE est complété pour inciter à la mutualisation des aires de stationnement et éviter la création de logement, qui conduirait à réduire l'intérêt de la zone pour les activités (servitudes de recul).

Il fixe un principe de réurbanisation préalable à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Il prescrit de plus la limitation des activités logistiques à un maximum de 30% de la superficie de chaque zone d'activités, sauf si elle organise une multimodalité fer/route.

Le règlement de la zone 1AUE reprend cette prescription.

Il prévoit pour toutes les activités économiques de grande taille (y compris touristiques), en tissu urbain ou en zone d'activités (DOO page 48 et 50)

" qu'un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie."
DOO page 48

Le règlement des zones UE et 1AUE est complété sur ce point.

Conditions fixées plus particulièrement à l'implantation de commerces et artisans (DOO page 56) :

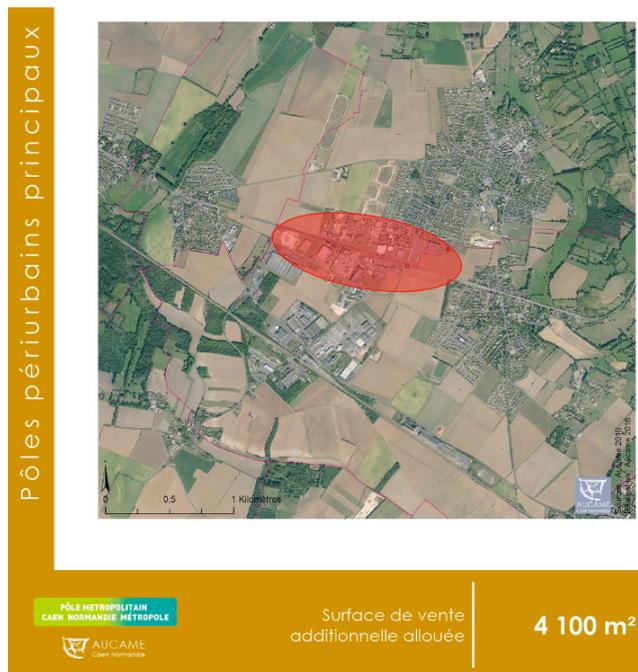
Le SCOT définit les localisations préférentielles des commerces (sont pris en compte les projets de création ou d'extension à partir de 300 m² de surface de vente). Ils devront être situés préférentiellement, pour ce qui concerne les pôles principaux comme Cagny-Frénuville « au sein des zones urbanisées ou à défaut en continuité de celles-ci ».

Pour les implantations périphériques, elles sont limitées en quantité sur la période d'application du SCOT. Il est ainsi retenu 4 100m² supplémentaire pour le pôle CAGNY-FRENOUVILLE.

Les nouvelles implantations devront être desservies par les transports en commun et faciliter les déplacements pédestres. Les parkings de surface (dont la taille restera limitée en application des articles L111-19 et L111-37 du code de l'urbanisme) seront mutualisés, végétalisés (dont en périphérie pour masquer les voitures) et leur imperméabilisation strictement limitée.

Des orientations renforcées sont prévues pour des implantations en dehors des zones préférentielles.

Fin 2023, il resterait 100 m² disponible sur le pôle CAGNY-FRENOUVILLE, plus les mètres carrés correspondant à la fermeture du commerce en entrée de ville de Cagny.



« Concernant l'implantation des activités artisanales

- Permettre l'implantation d'artisans dans les tissus urbains mixtes dès lors que l'activité est compatible avec les autres fonctions urbaines, notamment l'habitat, et que cette activité n'entraîne ni risque pour le voisinage, ni nuisances notamment sonores ou visuelles ;
- Favoriser l'implantation des artisans en zones d'activités économiques dès lors que leur activité n'est pas compatible avec les autres fonctions urbaines et notamment l'habitat, en développant une offre foncière adaptée suffisante.

Concernant l'équipement commercial

- Privilégier l'usage des espaces commerciaux existants pour éviter les friches commerciales :
 - Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes ;
 - Préférer la requalification et la densification des sites commerciaux existants.
- Optimiser les surfaces de parking :
 - Favoriser la mutualisation du stationnement avec d'autres usages. »

Le PLU actuel est compatible avec ces orientations (ou il sera complété comme prévu précédemment). On notera que le SCOT révisé supprime la disposition qui quantifiait le stationnement en ouvrage des commerces, elle sera donc supprimée dans les articles UE2 et 1AUe2 du règlement.

Adaptation au changement climatique

Le SCOT préconise :

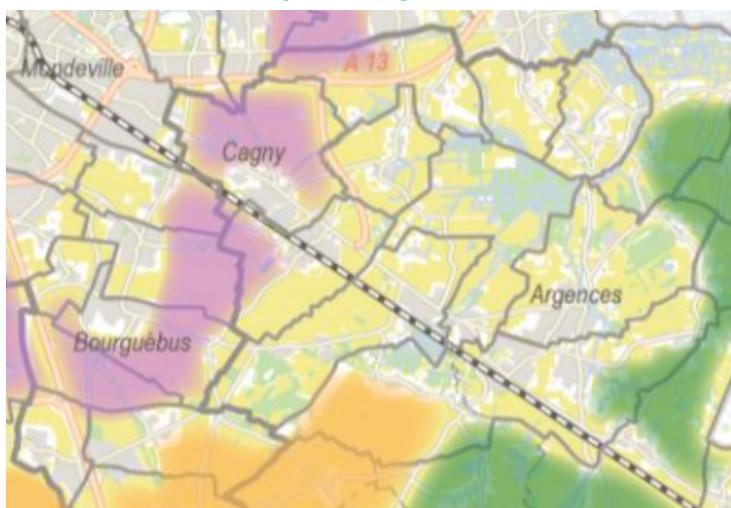
- le développement du recours aux énergies renouvelables, ce à quoi ne s'oppose pas le PLU en application.

Les articles UE2 et 1AUe2 du règlement du PLU sont mis à jour pour les grands bâtiments (plus de 10000 m² de surface de plancher) avec les nouvelles prescriptions du DOO (pages 48/50/52/53/102).

- la réduction des consommations d'énergie, en particulier par la mobilité automobile, ce que prend dès à présent en compte le PLU en prévoyant le déploiement d'un réseau cyclable (aménagement du centre-bourg / création d'emplacements réservés ; ...) et en favorisant le développement urbain à proximité de la halte ferroviaire.

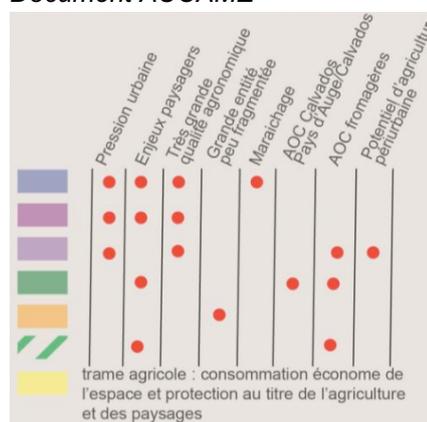
NOTA : la partie sud de la ville, déjà urbanisée (sauf en ce qui concerne la zone de transition entre la ville et le site industriel de la sucrerie), est comprise dans le périmètre des 500m autour de la halte ferroviaire.

Protection des espaces agricoles



Extrait du DOO / page 37

Document AUCAME



Le SCOT prévoit l'orientation suivante :

« Afin de préserver les espaces productifs agricoles, les documents d'urbanisme devront exposer les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace. »

Pour Cagny, à ce stade de son développement urbain, l'urbanisation concerne principalement des secteurs en densification ou en renouvellement urbain, d'autant que la restructuration du site industriel de l'ancienne sucrerie engage à un important projet de renouvellement urbain que prépare la communauté de communes dans le cadre de ses compétences et des études pour l'élaboration de son PLUi. Il sera préalable à l'urbanisation des terres agricoles exploitées qui sont incluses dans les zones UE et 1AUE de la Sucrerie (voir dispositions retenue ci-après).

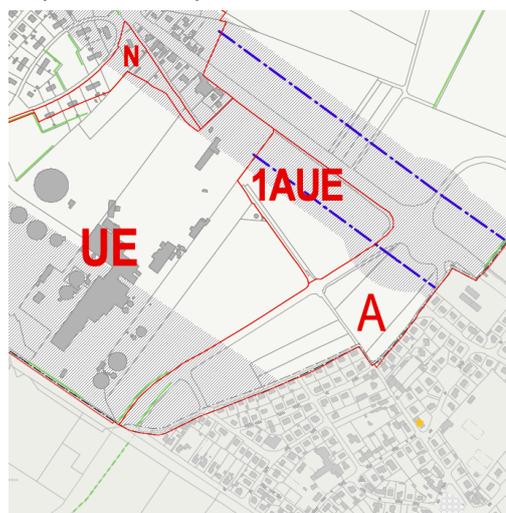
Qualité du cadre de vie et des paysages

Il prévoit que soient maintenues des coupures d'urbanisation entre communes, afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfields et d'habitat groupé de la plaine de Caen, elles auront au moins 200 m de profondeur.

Le PLU maintient en zone agricole l'espace à l'est de la RD225 (en lisière avec Frénoville) et, bien que compris dans des zones urbaines ou à urbaniser (pour les besoins et les zones de protection autour de la sucrerie), les espaces agricoles situés à l'ouest de la RD225 forment la seconde partie de cette coupure d'urbanisation (d'environ 150 m de large au sud à près de 300 m au nord), comme voulu par le SCOT.



Extraits du PLU et du RGA 2021 / document
GEOPORTAIL DE L'URBANISME
qui montre l'exploitation en grandes cultures
des parcelles de part et d'autre de la RD225



En conséquence, vu l'exploitation agricole de ces espaces, vu la fin de l'exploitation de la sucrerie qui ne garantit plus le maintien de cette continuité agricole bordée de plantations, entre le nord et le sud de la plaine, la modification prévoit l'inscription dans le règlement d'une « zone de protection écologique et paysagère », d'une largeur de 100 m, qui assurera la préservation du secteur agricole situé à l'ouest de la RD225, dans l'attente du PADD du PLUi.

Cette inscription contribue de plus au respect du principe énoncé par le SCOT (et rappelé ci-avant) de priorité au renouvellement urbain.

Le SCOT prévoit aussi la mise en valeur des entrées de ville, (DOO page 85) et en particulier de l'entrée est de l'agglomération, avec pour objectif l'évolution à terme en boulevard urbain de la seconde section de la RD613, entre Frénoville et Moulton.

Si cette orientation a dès à présent été mise en oeuvre par les aménagements liés à la création du grand quartier sud-ouest, sur la section ouest de la RD613, en bordure sud, son extension au nord de la voie sera précisée par les modifications introduites dans la présente procédure (voir ci-après).

Quant à la section ouest, dans l'attente des projets de renouvellement urbain du site de la sucrerie qui seront préalables à l'urbanisation de la zone 1AUE, le recul de 75m de part et d'autre de la RD613 est maintenu.

Synthèse des modifications pour la mise en compatibilité avec le SCOT

- les ajouts sont surlignés bleu
- les retraits sont barrés

Modification du règlement graphique

Une « zone de protection écologique et paysagère » (hachuré vert) est inscrite en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sur la lisière agricole des zones UE et 1AUE de la sucrerie

Modifications du règlement écrit

ARTICLES U12 / UE12 / 1AUE12 :

« Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette. **Dès que possible elles seront mutualisées.** »

ARTICLE UE1/1AUE1 :

Sont interdits :

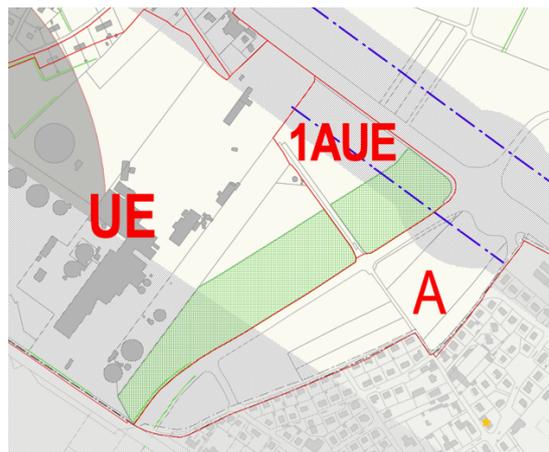
Dans la zone de protection écologique et paysagère mentionnée sur le règlement graphique : Les constructions, installations et aménagements qui remettraient en cause la coupure d'urbanisation à vocation agricole du secteur, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;

ARTICLES UE2/ 1AUE2 :

Un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

~~les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m², à la condition que le stationnement réalisé soit traité en ouvrage et que le pétitionnaire justifie de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes;~~

~~– les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m², à la condition que leur construction s'opère sur au moins deux niveaux et qu'ils couvrent progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.~~



Modification des OAP

Elles sont complétées pour une prise en compte plus large des objectifs de densité résidentielle :

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

sur plus de 5000m² en tissu urbain existant ou en extension

Dans un souci de mixité sociale, typologique et fonctionnelle, et conformément aux dispositions du SCOT **et du PLH**, l'aménagement des secteurs 1, 2 et 4 (en particulier) devra veiller à rendre possible une certaine diversification des typologies et des formes d'habitat :

- habitat de type « collectif » et « individuel dense » devant représenter a minima 50% des nouveaux logements construits,
- et individuel (isolé et groupé) : parcelles comprises entre 350 m² et 650 m² maximum

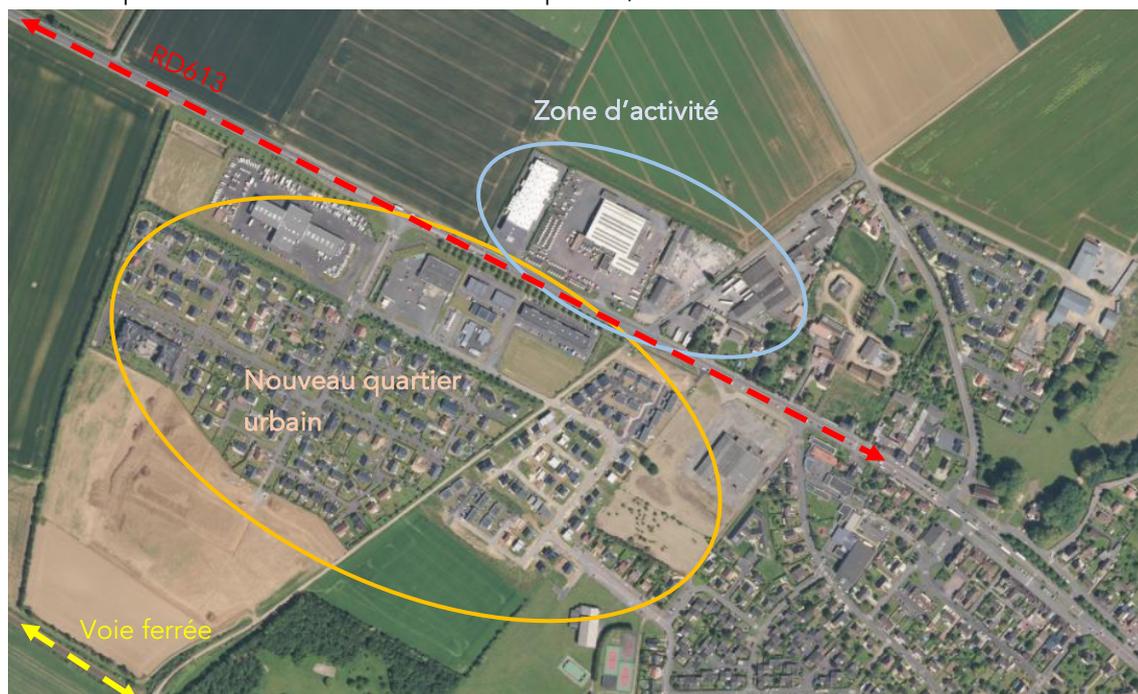
Pour tout secteur de plus de 5000 m² (à urbaniser ou à ré-urbaniser, en tissu urbain ou en extension urbaine):

La densité **moyenne nette minimale** (hors voirie et réseaux divers) **prescrite sur chacun des deux secteurs visés par l'orientation** sera **en outre** de 25 logements à l'hectare.

3. ORGANISATION DE LA MUTATION URBAINE A L'ENTREE NORD-OUEST DE CAGNY

3.1 Situation et contexte

La commune de Cagny a engagé au début des années 2000 une importante extension de ses quartiers d'habitation, au sud-ouest de la ville, entre la voie ferrée et la RD613. Elle a permis la création d'un nouveau carrefour en entrée de ville et la revalorisation du paysage d'entrée de ville, au sud de la voie : un double alignement d'arbres a été planté, il est traversé par une voie cyclo-pédestre et il devance un ensemble de constructions à usage d'activités recevant des commerces et services qui sont desservis par une voie créée à l'intérieur du quartier, au sud.



Au nord de la RD613, une zone d'activités plus ancienne (classée UE) abrite des entreprises d'automobiles, de commerces, de logistique et une coopérative agricole (coopérative linière). Cet ensemble aux constructions souvent vétustes ne comprend pas de bord de voie aménagé, ce qui rend difficile et peu sécurisé, tant les entrées et sorties de véhicules, que le déplacement des piétons et des cyclistes.



La RD613 est l'axe structurant du Val ès dunes. Son paysage et son aménagement ont vocation à évoluer en « avenue urbaine ».

Cette zone d'activités est séparée en deux par la rue de l'étoile : à l'ouest ne se trouve que des entreprises et à l'est que des entreprises potentiellement nuisantes en bordure de quartiers résidentiels avec quelques logements.

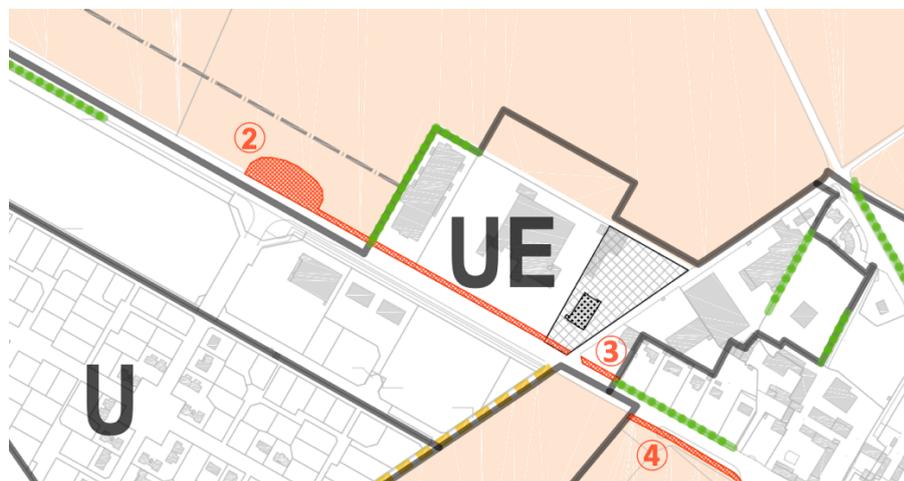
Les mutations en cours ou à l'étude dans le périmètre de la zone UE sont donc l'occasion de requalifier ce secteur d'entrée de ville en le faisant évoluer dans ses aménagements et plantations (en cohérence avec ceux réalisés au sud) et/ou sa destination (en tenant compte des questions soulevées à l'est par la proximité de quartiers d'habitat).

3.2 Ce que prévoit le règlement avant modification

Le PLU classe les unités foncières à usage d'activités en zone UE.

Il a disposé une servitude de démolition préalable à toute nouvelle urbanisation (zone quadrillée gris ci-dessous) sur l'unité foncière située à l'ouest du chemin de l'Étoile et il a réservé un emplacement pour la création d'une contre-allée et de plantations, du carrefour d'entrée de ville à la limite de la zone d'habitat (zone quadrillée rouge ci-dessous).

Extrait du plan de zonage



Nota :

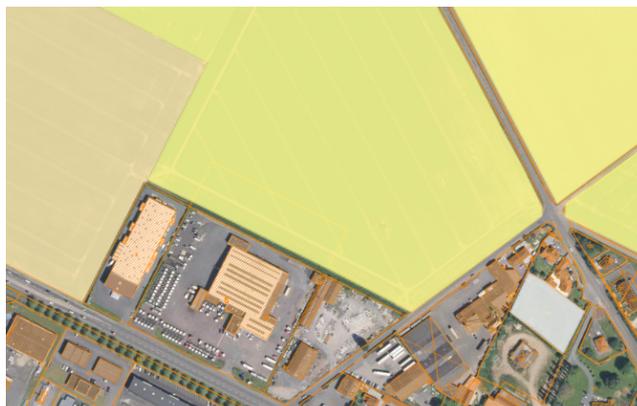
- En aplat orange, les secteurs compris dans le zonage archéologique ;
- En vert les haies à conserver en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

3.3 Rappel de l'état initial de l'environnement

(source PLU de Cagny et PLUi du Val ès dunes)

Occupation agricole

Les parcelles qui cernent la ville au nord sont exploitées en grandes cultures (blé et colza suivant le registre parcellaire graphique de 2021, qui cartographie les déclarations au titre de la politique agricole commune). On soulignera que la partie classée en UE au nord de la zone fait partie d'une grande unité agricole exploitée.



Patrimoine culturel

Le site n'est pas compris dans le périmètre modifié des abords de l'église Saint-Germain de Cagny.

Patrimoine naturel

Aucun n'est repéré à proximité vu le mode d'exploitation agricole de la Plaine. Les deux sites repérés ou protégés les plus proches, sont :

- La ZNIEFF de type 1 : le marais de Frénouville, à 2km de la ville, à l'est.
- La zone NATURA 2000 : le marais de Chicheboville, à 4km de la ville, au sud-est.

Le site est de plus à l'écart des zones humides repérées ou pressenties. Les plus proches sont au niveau du vallon de Cagny.

Risques naturels

Aucun risque naturel majeur n'est repéré sur la zone UE ou à proximité. Elle est située :

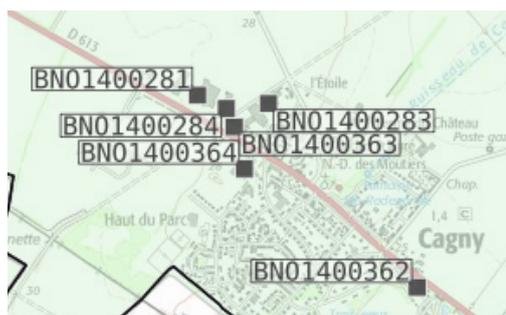
- dans un secteur (zone verte) de risque de remontée de nappe pour les infrastructures profondes (entre 2,5 et 5m).
- dans une zone dite de faible risque au titre des retraits/gonflements des sols argileux, ce qui ne la soumet pas aux nouvelles obligations réglementaires de reconnaissance des sols.

Risques anthropiques

La zone UE visée par l'étude n'est pas concernée par le passage de lignes électriques haute tension ou de canalisation de gaz haute pression.

Trois unités foncières de la zone UE font l'objet d'un repérage dans la base BASIAS :

- La coopérative agricole linière / fiche 0140283,
- L'entreprise Scania / fiche 01400281,
- Le garage à l'angle de la RD / fiche 014000284.



Nuisances sonores

Les abords de la RD613 sont concernés par les prescriptions pour la lutte contre le bruit des infrastructures routières en application de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017. Cette section de la RD613 est classée en niveau 3 dans une bande de 100 m comptée par rapport au bord de l'infrastructure.

Dessertes par les réseaux

Si la RD613 est desservie par l'ensemble des réseaux, on soulignera que le chemin de l'Étoile ne comporte actuellement ni réseau d'eau potable ni réseaux d'eaux usées publics et qu'il présente un carrefour potentiellement dangereux avec la RD613.

Synthèse des enjeux à prendre en compte :

- De potentielles pollutions des sols dues aux entreprises existantes,
- Des zones de bruit le long de la RD613,
- L'absence de réseaux AEP et EU sur le Chemin de l'Étoile.

3.4 Modification du PLU

Vu les mutations possibles à court et moyen terme sur ce site, il est retenu de modifier le PLU, en fonction des enjeux propres à chacun des secteurs situés de part et d'autre du chemin de l'Étoile, afin que soit mise en œuvre cette seconde étape de la revalorisation du paysage d'entrée de ville de la commune et d'aménagement en avenue urbaine de l'ensemble de la section ouest de la RD613 qui traverse la ville.

A- SECTEUR A L'EST DU CHEMIN DE L'ETOILE

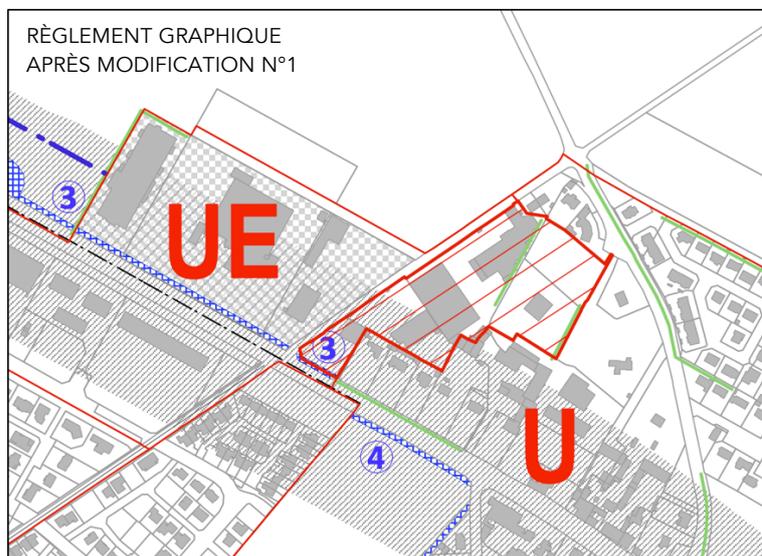
Inscription d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Afin d'organiser la réurbanisation du secteur de la zone UE située à l'est du chemin de l'Étoile qui comprend l'ancienne coopérative linière, il est disposé une servitude de « *périmètre d'attente de projet d'aménagement global* » (PAPAG) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. En effet, la restructuration urbaine de ce site mérite d'être étudiée vu sa localisation dans le prolongement de quartiers résidentiels, les enjeux de desserte par les réseaux sur le Chemin de l'Étoile, les besoins d'aménagement du carrefour avec la RD613 et la faible densité du cœur d'îlot voisin. Des études urbaines complémentaires préciseront sur ce secteur, le montage foncier, la programmation attendue, les conditions de desserte et les orientations d'aménagement (implantation et formes urbaines en particulier).

Rappel du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



Le périmètre retenu (hachuré en rouge sur l'extrait ci-contre) prend en compte les parcelles situées à l'est de la rue de l'étoile, soit un ensemble d'environ 2,17 ha. Dans l'attente des études complémentaires, il est maintenu en zone UE.

Les deux parcelles recevant des logements individuels au nord sont reclassées en zone U.

Modification du règlement écrit

L'ARTICLE UE2 est complété pour préciser les nouvelles interdictions de construire et d'aménager qui résultent de l'inscription de cette servitude (pour au plus 5 ans). Ainsi il est retenu un seuil de 40 m² de

surface de plancher pour les seules extensions autorisées. Il permet l'évolution à la marge du bâti existant, vu sa taille, sans modification substantielle pouvant remettre en cause les objectifs à venir.

La modification du PLU :

- Le règlement graphique et l'article 2 de la zone UE est modifié.

B- SECTEUR A L'OUEST DU CHEMIN DE L'ETOILE

Extension du périmètre de démolition préalable et réduction du périmètre de la zone UE

Cette seconde partie du site, vu sa situation, a vocation à être maintenue en zone d'activités. Cependant, la vétusté des constructions et les objectifs de revalorisation de l'entrée de ville conduisent à :

- étendre le secteur de démolition préalable : afin de mener à terme la restructuration de l'ensemble du secteur, il est retenu de modifier la réglementation actuelle : l'urbanisation des parcelles identifiées sur le règlement graphique sera conditionnée à la démolition des bâtiments existants dans la zone UE. Cela permettra le désamiantage et la dépollution (en tant que besoin) des unités foncières et facilitera la mise en place d'un projet global d'aménagement notamment pour ce qui concerne les accès et les aménagements en bordure de la RD613.
- réduire le périmètre de la zone au nord : une extension sur l'espace agricole exploité n'apparaît plus pertinente vu les enjeux de restructuration pesant sur le site et les objectifs de la Loi Climat et Résilience visant à une stricte réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- maintenir l'emplacement réservé pour l'aménagement des abords de la RD613 : la sécurité des déplacements sans voiture ;
- préciser les aménagements paysagers attendus sur les différentes lisières du site, pour la qualification tant paysagère qu'écologique des lisières du site.

Modification du règlement écrit

Il est ajouté aux conditions prévues par l'article UE 2 :

« Servitude particulière en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs compris dans un périmètre « de démolition » de nouvelles constructions, sont autorisées sous réserve de la démolition préalable des constructions existantes avant la modification N°1 du PLU. Cette disposition ne s'applique pas à une extension ou une annexe de moins de 40m² de surface de plancher. »

Les dispositions sur les clôtures sont revues pour prescrire la plantation d'une haie en lisière avec les zones agricole ou naturelle, ou en bordure d'une clôture grillagée.

Modifications du règlement graphique

- le secteur de démolition préalable (disposé en application de l'article L151-10 du code de l'urbanisme), est étendu ;
- le périmètre de la zone est réduit au nord, au profit de la zone agricole (sur 0,6ha) ;

Création d'Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur

Les principes devant présider à la revalorisation / réurbanisation de ce site sont précisés par des OAP de secteur. Les orientations suivantes, sont retenues :

« **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
pour le secteur à l'ouest de la Rue de l'Étoile (en bleu sur le schéma) :

OCCUPATION : Les constructions existantes seront démolies pour permettre la réimplantation d'activités économiques

DESSERTE et PAYSAGEMENT :

- le site sera desservi par une contre-allée afin de sécuriser les entrées et sorties sur la RD613. Le carrefour

entre la RD613 et la rue de l'étoile sera en conséquence reconfiguré ;

- le long de la RD613 : un alignement d'arbres (même essences / même pas de plantation que mis en place pour la valorisation paysagère du quartier présent au sud) sera créé. Il sera doublé d'un passage cyclo-pédestre.
- le long du chemin de l'étoile : pour qualifier le paysage, une plantation sera réalisée : soit une haie, soit un alignement d'arbres.
- les lisières du site avec la zone agricole seront plantées d'une haie bocagère haute et préservées hors imperméabilisation sur une largeur d'au moins 3m (si reconstruction).
- les nouvelles constructions seront alignées à une distance d'environ 10m de l'alignement actuel.

4. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression d'emplacements réservés et mise à jour de la liste

Les emplacements réservés 6, 9 et 10, réalisés, sont supprimés de la liste.

MISE A JOUR DE LA LISTE D'EMPLACEMENTS RESERVES

> elle est reportée sur le règlement graphique

ER 1 - Création d'une piste cyclable	5m x 1740ml
ER 2 - Aménagement d'un carrefour	2 260 m ²
ER 3 - Aménagement de voirie : création d'une contre-allée et de plantations	5m x 330ml
ER 4 - Création d'une piste cyclable	5m x 125ml
ER 5 - Création d'un chemin piétonnier	5m x 210ml
ER 6 - Création d'un chemin piétonnier	2,5m x 60ml

Supprimé lors de la modification n°1 / Projet réalisé

ER 7 - Création d'une piste cyclable	5m x 1040ml
ER8 - Création d'un parking pour halte ferroviaire	1 145m ²
ER9 - Création d'un chemin piétonnier	2m x 120ml

Supprimé lors de la modification n°1 / Projet réalisé

ER10 - Aménagement d'une aire de stationnement et de plantations pour le cimetière 6m x 110ml	
--	--

Supprimé lors de la modification n°1 /Projet réalisé

5. AUTRES MODIFICATIONS OU MISES A JOUR DU REGLEMENT

SUPPRESSION DU RENVOI AU PLH

Pour éviter toute ambiguïté, le PLH n'étant plus opposable, les renvois sont supprimés.

AUTRE MODIFICATION DES ARTICLES UE2 ET 1AUE2

La possible création de logement est supprimée, dès lors que les activités compatibles avec le logement sont autorisées dans les zones urbaines. Les secteurs réservés aux activités économiques visent à accueillir celles dont le voisinage avec du logement n'est pas souhaitables. Cette disposition évite à moyen terme le maintien d'un logement sans activité économique, qui introduit des servitudes du recul sur les entreprises voisines (supprimant l'intérêt de la création d'une zone spécifique aux activités).

AUTRE MODIFICATION DE L'ARTICLE

La création de logement est interdite, dès lors que les activités compatibles avec le logement sont autorisées dans les zones urbaines. Les secteurs réservés aux activités économiques visent à accueillir celles dont le voisinage avec du logement n'est pas souhaitable.

AUTRE MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUE6

Pour éviter toute ambiguïté, le paragraphe « une implantation entre 0 et 5m ... » est supprimé : il n'a pas d'application sur le secteur visé.

MODIFICATION DES ARTICLES UE11 ET 1AUE11 / CLOTURES

Pour la qualité écologique et paysagère, les haies sont prescrites (et non optionnelles) en bordure des clôtures grillagées, ainsi qu'en bordure des espaces agricoles ou naturels.

6. RESPECT DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L153-31 ET SUIVANTS, L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations du PADD, mais les mettent en œuvre, en ce qui concerne la restructuration urbaine de l'entrée nord-ouest de la ville ou la mise en compatibilité avec le SCOT ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection, mais contribuent au contraire à étendre des protections, pour la compatibilité avec le SCOT révisé ;

Elles justifient une procédure avec enquête publique, vu les modifications apportées à la constructibilité, par la disposition d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

On soulignera que la RD613 est classée « voie à grande circulation », et qu'à ce titre les dispositions prévues par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme lui sont applicables. Cependant, les modifications précédentes visent :

- à l'entrée ouest, des secteurs compris dans la zone urbanisée, où les dispositions de l'article L111-8 ne sont pas applicables. Pour autant, la prise en compte des enjeux urbains, paysagers et de sécurité de la circulation sont au cœur des modifications introduites dans le règlement ou les OAP ;
- à l'entrée Est, la servitude de recul de 75m est maintenue ;

Enfin, le contenu de cette procédure a un impact positif sur l'inscription du territoire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette en 2050 » prévue par la Loi Climat et Résilience, dès lors qu'elle organise la restructuration d'un secteur urbanisé et la préservation de terres agricoles (par réduction de la zone UE et inscription d'un secteur « d'une zone de protection écologique et paysagère » pour la mise en compatibilité avec le SCOT, dans l'attente du PLUi).