

P.L.U. approuvé le ..... 24 novembre 2016

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification N°1

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire

en date du : **29 août 2024**

LE PRESIDENT  
Philippe PESQUEREL



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Agence de CAEN  
37, rue des Compagnons - 14 000 Caen  
02.31.53.39.10  
agence.caen@tecarn.fr



SIEGE SOCIAL  
47-49 RUE KLEBER  
35 300 FOUGERES  
02.99.99.99.49



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s)... notre avenir en commun

## Sommaire

<b>1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>3</b>
1.1. Préambule	3
1.2. Localisation des secteurs et échéancier	4
1.3. Dispositions s'appliquant aux futurs quartiers d'habitat	5
<b>2. Traduction spatiale et programmatique par secteur</b>	<b>12</b>
2.1. Secteur 1	12
2.2. Secteur 2	16
2.3. Secteur 3	19
2.4. Secteur 4	22
2.5. Secteur 5	25
2.6. Synthèse	28
<b>3. Secteur 6 / ajout Modification n°1</b>	<b>29</b>

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

1

## PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu

de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»

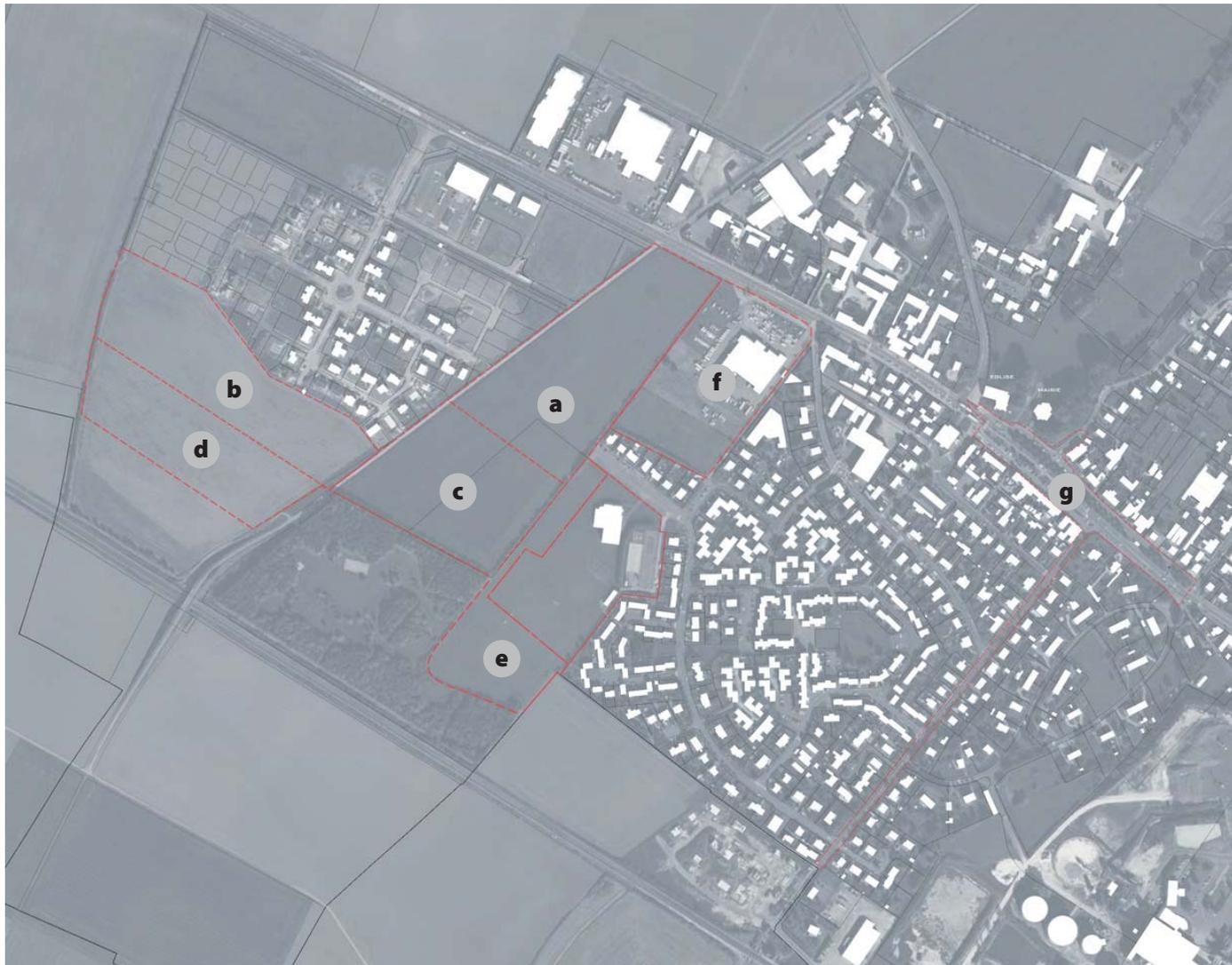
L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que **«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»**

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME

1

2

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION



## CALENDRIER INDICATIF

- Secteur a et b : court-moyen terme (0-5 ans)
- Secteur c : moyen-long terme (5-10 ans)
- Secteur d : moyen-long terme (5-10 ans)
- Secteur e : moyen-long terme (5-10 ans)
- Secteur f : court-moyen terme (0-5 ans)
- Secteur g : durée du PLU

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1

3

DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT sur plus de 5000m<sup>2</sup> en tissu urbain existant ou en extension urbaine  
**OAP mise à jour lors de la modification N°1 du PLU**

## 1.3.1. Volet urbain

### ● Occupation du sol

Les secteurs 1, 2 et 3 seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes.

Dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, 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 5000m<sup>2</sup> (à urbaniser ou à réurbaniser, en tissu urbain ou en extension urbaine) :**

La **densité nette minimale** sera de **25 logements à l'hectare**.

### ● Parcellaire

Afin de garantir **une diversité dans l'offre d'habitat**, de répondre ainsi à une demande multiple, et sauf pour des motifs liés au parti d'aménagement qui devront alors être justifiés, **les parcelles en lots libre seront de taille et de forme variable**, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage.

Le plan parcellaire tiendra compte du contexte général du site (orientation, proximité des quartiers environnants...) et garantira une utilisation optimale de l'espace public et de chacun des lots (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).

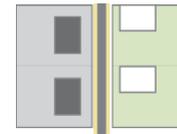
Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement...) les **constructions avec un retrait modéré vis-à-vis des voies**. Il s'agira ainsi de faire en sorte que les bâtiments visés par l'orientation (petit collectif, habitat intermédiaire) parti-

cipent pleinement à la définition du paysage urbain des futurs quartiers, **l'implantation du bâti devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre** en se référant dans l'esprit des schémas suivants

Dispositions  
inappropriées (gris)

Dispositions  
à privilégier (couleur)

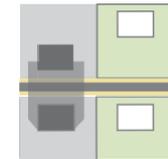
RUE D'AXE NORD-SUD



DISPOSITION EN QUINCONCE

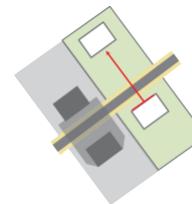
RUE D'AXE EST-OUEST

Retrait identique  
de part et d'autre  
de la voie

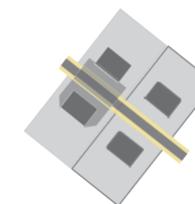


Retrait en fond  
de parcelle

RUE D'AXE  
EST-OUEST/NORD-EST



RUE D'AXE  
SUD-EST/NORD-OUEST



# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME

1

3

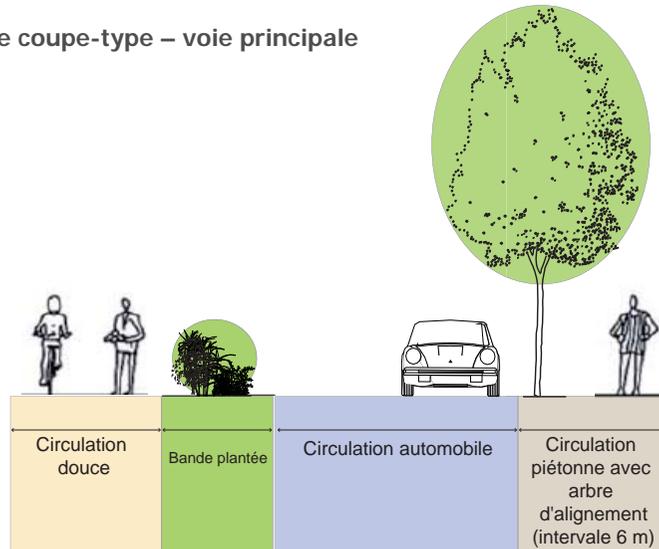
## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

### • Accès et desserte

Dans les secteurs 1, 2 et 4 (exception faite de la voie principale aménagée sur le secteur 1) et dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols au strict minimum, **l'emprise des bandes roulanges sera limitée sur l'ensemble des secteurs visés.**

Si des **impasses automobiles** sont aménagées, **elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics** (y compris aire de retournement) ... et seront traitées avec soin (cf. paragraphe Espaces publics).

### Exemple de coupe-type – voie principale



Traitement type voie principale

### Traitement de principe (secteur 1)

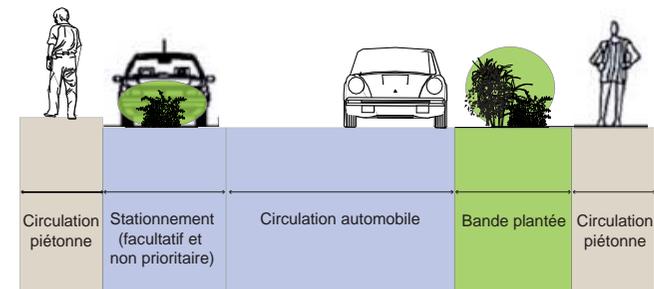
Séparation des différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux par une rangée d'arbres sur au moins un des côtés de la voie. L'autre côté

pourra quant à lui être traité par une haie basse.

Sur le plan fonctionnel, les accès directs sur les voies principales (cf. schéma voiries et espaces publics) seront limités et/ou regroupés de manière à conférer un véritable statut de liaison interquartiers voire intercommunale (axe de transit Frénoville-Cagny) à terme à cette voie et à garantir à la fois sécurité et fluidité.

Sous réserve d'un parti pris motivé dans la notice de présentation du projet, il sera toutefois possible de n'aménager un espace de circulation piétonne que sur un seul côté de la voie.

### Exemple de coupe-type – voie secondaire



Traitement type voie secondaire

### Traitement de principe (secteurs 1, 2 et 4)

Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long des voies secondaires afin de compléter l'offre organisée prioritairement autour des zones de stationnement collectif résidentiel prévues à cet effet (voir plus loin).

Des bandes arbustives sépareront systématiquement la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes, tandis qu'une végétation appropriée en taille et développement accompagnera les places de stationnement pour les dissimuler.

1

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME

3

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

D'une manière générale, il sera accordé le plus grand soin à **la végétalisation des abords des voies** de manière à ce que celles-ci participent pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants et constituent **un élément à part entière et structurant de la composition urbaine** du quartier (cf. paragraphe Espaces publics).

*Ci-contre - exemple de traitement*



1

3

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

*Le traitement de certaines voies secondaires ou tertiaires en zone de rencontre (secteurs 1, 2 et 4)*

Selon la nature des opérations projetées, **le traitement de la desserte de certaines opérations en « zone de rencontre »** (priorité donnée aux piétons, 20 km/h maxi, cohabitation des modes de déplacements) **pourra être privilégié**, de manière à permettre le traitement des voies concernées comme espace public à part entière.



### • Organisation du bâti

Les aménagements proposés devront favoriser **une implantation des constructions adaptée au contexte** et **respectueuse de l'intimité des habitants**, tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et les terrains.

Les constructions devront pouvoir s'implanter sur chaque parcelle sans créer de vis-à-vis préjudiciable pour les parcelles voisines, ni créer d'ombres projetées indésirables vis-à-vis des autres bâtiments (voir plus haut).

Les constructions devront ainsi pouvoir bénéficier d'un **ensoleillement favorable** («pièces de vie» orientées vers le sud), conformément au schéma plus haut.

### • Espaces publics minéraux et végétaux

L'aménagement des secteurs considérés sera de nature à **renforcer le caractère «urbain de la commune** : il devra se montrer simple, discret et facile à entretenir. A l'exception de la bande roulante des voies, **l'ensemble des traitements de surface seront de nature perméable ou semi-perméable**.

Pour ce qui a trait aux **voies secondaires des secteurs 1, 2 et 4**, leurs abords devront être également végétalisés, avec des **bandes arbustives ou des alignements d'arbres** sur au moins un côté de la rue.

Les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis de manière judicieuse, en évitant le **«tout bitume»** et **l'aspect trop «routier»** (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.).

Les **espaces paysagers communs** (minéraux et végétaux) devront couvrir **au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération** (compris les espaces dédiés aux cheminements piétons et leurs abords). Les espaces paysagers devront constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et ainsi :

- être **répartis de façon judicieuse** sur l'ensemble de la zone considérée, et dans la mesure du possible être **visibles depuis les voies existantes ou à créer** afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,



1

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME

3

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue **un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder aux voies existantes ou à créer** ouvertes à la circulation,
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Le **traitement des espaces collectifs de type végétal** devra s'inscrire dans **une logique de prairie fleurie**.

Les végétaux plantés s'accompagneront d'une végétation spontanée comme le lierre en couvre sol, tandis que l'ambiance champêtre sera renforcée par le choix d'essences locales.

Il s'agira ici de privilégier un **traitement nécessitant un entretien léger** de la part de la collectivité : coupe relevée et espacée des gazons, taille paysagère des arbustes...

L'**emprise des sentes piétonnes** matérialisées sur les orientations graphiques **ne devra pas être inférieure à 2,5 mètres**, cette emprise minimale correspondant au cheminement lui-même et ses abords.

### 1.3.2. Volet bâtiments

#### • Implantation des constructions

Les secteurs 1, 2 et 4 seront principalement réservés à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes. **La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain**. A ce titre, l'implantation des futures constructions sera définie en plan-masse (indicatif) avec un degré de précision fonction du positionnement et du rôle urbain affecté à chaque édifice (zone constructible, positionnement des accès, alignement, retrait obligatoire, ligne de sens de faitage...).

#### • Implantation des constructions

Toutes les formes architecturales seront autorisées, dans la limite des prescriptions du PLU.

Le choix des matériaux, finitions de surface et couleurs sera libre, dans la limite des prescriptions du PLU. Cependant, l'usage de matériaux locaux et respectueux de l'environnement sera privilégié.

Dans le cas où ils seraient envisagés, les dispositifs solaires (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques...) devront être compris comme des éléments de composition du projet et donc correctement intégrés à l'enveloppe du bâti.

#### Référentiels en matière d'habitat

Ces référentiels sont donnés à titre illustratif, ils n'ont donc qu'une valeur indicative de ce qui pourrait être envisagé et programmé dans les zones d'urbanisation future de la commune.



1

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMME

3

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

### • Aménagements extérieurs et traitement des limites

Les **abords des constructions seront aménagés** de sorte à établir une **relation harmonieuse** et réciproque **entre les logements et les espaces extérieurs**.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation en limite d'emprise public, au pied de chaque construction, **une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce** entre la rue et le ou les logement(s).

Les **clôtures** pourront prendre **différentes formes** : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage... Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées (conifères interdits). En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

Afin d'assurer une nécessaire homogénéité sur l'espace public, et dans la mesure du possible, **l'aménageur et/ou le promoteur réaliseront les clôtures donnant sur l'espace public**, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur voie ou emprise publique intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers. Les essences des haies seront imposées ou *a minima* limitées. Ainsi, seront proscrites la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

Les haies bocagères devront être privilégiées.



Haie de Thuyas



Haie libre

En outre, la **haie libre et diversifiée avec des essences locales** permettra :

- d'adoucir les lignes géométriques du bâti,
- d'atténuer l'impact des constructions, en détournant l'attention visuelle,
- de valoriser le paysage,
- de limiter l'érosion des sols.

### *Le traitement des lisières urbaines*

Les franges urbaines (en particulier sur le secteur 4) feront l'objet d'un **traitement visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces agricoles adjacents** (paysage ouvert de la plaine agricole).

Les projets d'aménagement inscriront le traitement des limites de leur projet au regard du contexte géographique et du fonctionnement de l'activité agricole. La matérialisation de ces lisières sera précisée (localisation, usage de la limite dans le fonctionnement de la commune s'appuyant notamment sur des supports qui restent à créer : cheminements, piste cyclable...

Ce traitement des lisières urbaines pourra prendre diverses formes : ourlet arbustif et buissonnant, merlon planté...



Photographie de gauche : exemple de transition brutale  
A droite, transition plus douce traitée par un alignement d'arbres

1

3

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Ce **traitement des lisières urbaines** pourra être l'occasion d'aménager de véritables **haies brise-vent** (une problématique particulièrement importante sur le secteur d'étude) : haies doubles composées d'arbres de haut jet et d'arbustes en cépée qui constituent de bons éléments de protection au vent, à l'inverse là encore des haies de thuyas qui génèrent souvent des turbulences à l'arrière.

### *Stationnement et services*

Au-delà du stationnement programmé à l'intérieur des parcelles et du stationnement longitudinal qui pourra être aménagé ponctuellement le long des voies, des **zones de stationnement collectif de type résidentiel** pourront être aménagées selon la nature du programme.

Ces parkings feront l'objet d'un traitement paysager et architectural, adapté au contexte environnant.

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

SECTEUR N°1

### 2.1.1. Présentation du secteur

Le premier secteur correspond à un futur **quartier mixte à vocation principale d'habitat**.

Le secteur en question (situé en entrée de bourg) occupe une surface de **9,7 ha environ** et assurera à terme la fonction de **couture urbaine** entre le lotissement du Parc (à l'est) réalisé dans les années 1980 et les Hameaux de Cagny à l'ouest (dernière opération majeure réalisée sur la commune).

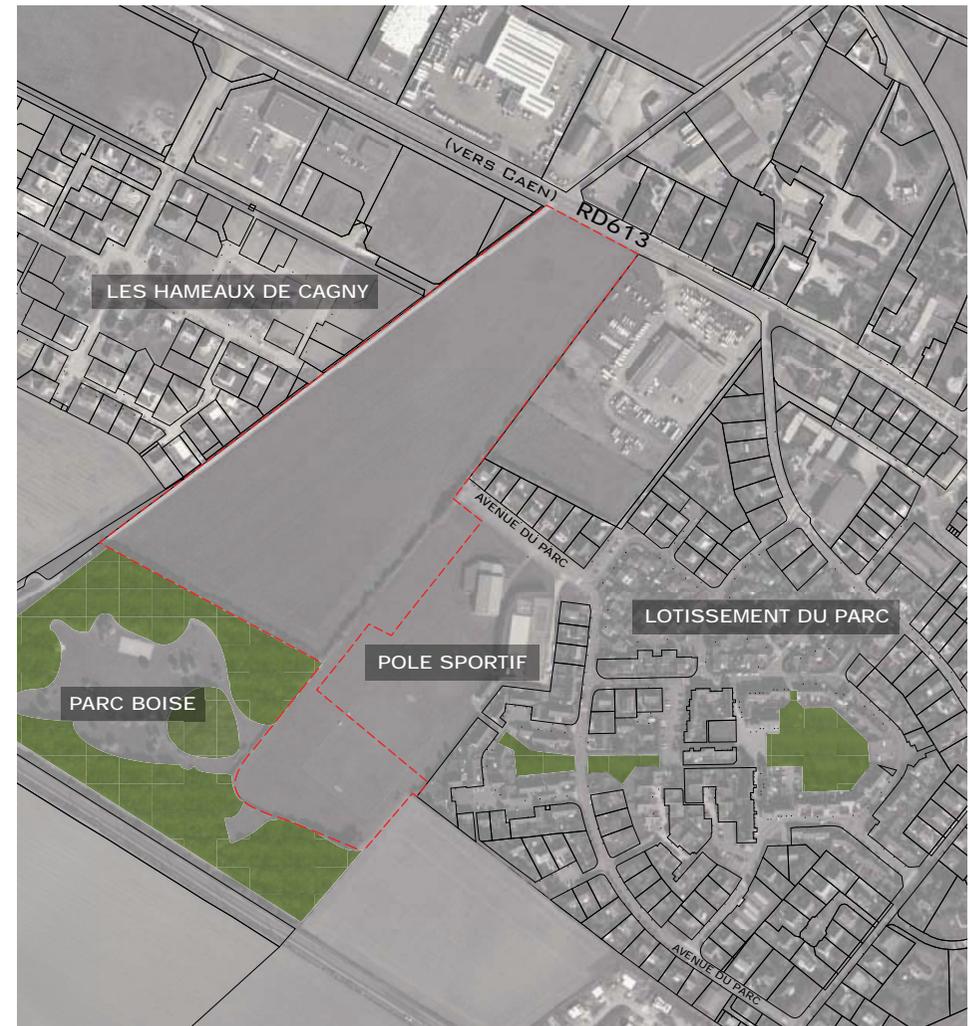
Enfin, **cet espace est bordé par la RD613 au nord et un espace boisé (au sud)** planté par la commune de longue date (zone tampon avec la voie ferrée) et qui devra être intégré à la future opération.

### 2.1.2. Les problématiques à prendre en compte

La question des **flux automobiles** et leur gestion devra être intégrée en amont de la conception du projet. En effet, le **raccordement** à terme de **l'avenue du Parc** à la **voie principale** des Hameaux de Cagny rendu possible par cette opération, devrait impacter considérablement les pratiques en matière de déplacements automobile en offrant **un itinéraire alternatif à la RD613** fortement encombrée aux heures de pointe.

En effet, la **majeure partie des déplacements** en provenance du lotissement du Parc et en direction de Caen devrait **transiter via cette nouvelle opération** (estimation : 640 déplacements/jour pour le seul quartier du Parc) ; les usagers en direction de Caen ayant tout intérêt «à différer» au maximum leur pénétration sur la RD613. Aussi, le raccordement entre l'avenue du Parc et les Hameaux de Cagny a-t-il été pensé de manière à limiter le transit à l'intérieur de la partie «habitée» de ce quartier (voir ci-après). En outre, et au-delà des flux en provenance du lotissement du Parc, cet itinéraire alternatif devrait assez logiquement capter une bonne partie du flux en provenance de Frénuville et ce, pour des raisons analogues à celles exposées plus haut.

Enfin, au vu du surdimensionnement du pôle d'équipements sportifs et de l'objectif d'ouverture de l'opération projetée sur l'espace boisé communal, il a été décidé de **réutiliser la partie sud du pôle** en question à des fins d'habitat (transformation d'usage).



2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

SECTEUR N°1

### 2.1.3. Les grands principes d'aménagement

- **Composition urbaine**

L'opération projetée devra combiner **logements intermédiaires** (maisons en bande, maisons jumelées...), **maisons individuelles** (sous forme de lots libres ou non) et **habitat collectif** (selon la réceptivité du marché). Au vu de ce programme, de la sensibilité paysagère du site et de la volonté de **renforcer l'urbanité de l'entrée d'agglomération**, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier des formes d'habitat denses (collectif) au nord du terrain. Un îlot réservé à de l'habitat collectif est également programmé au nord du parc boisé afin de garantir **une meilleure porosité fonctionnelle et visuelle entre l'opération et le parc en question**.

Toujours dans cette volonté de **renforcement de l'urbanité de l'entrée d'agglomération**, l'orientation d'aménagement intègre comme hypothèse **l'aménagement d'un pôle commercial** à l'extrémité nord du terrain. Cette hypothèse devra être étudiée plus avant avec la commune, l'aménageur et/ou un éventuel opérateur susceptible d'intervenir sur ce secteur et le Département, si toutefois l'opportunité et la viabilité d'une telle opération devaient être avérées. Si tel ne devait pas être le cas, **cet îlot commercial pourrait alors être transformé en îlot d'habitat «dense»**.

Comme indiqué précédemment, et afin d'assurer **un lien important entre le parc boisé** situé au sud **et l'opération projetée** (outre l'aménagement d'ouvertures piétonnes ; voir plus loin), **le projet prévoit d'empiéter sur la partie sud de l'actuel pôle sportif** afin d'offrir notamment **une véritable façade urbaine** au parc en question **via l'aménagement d'une liaison automobile** le long de la partie *nord* de sa frange *est* et la réalisation **d'une opération d'habitat permettant de «recentrer»** quelque peu le parc en question.

De la même façon, les orientations définies visent à offrir **une nouvelle façade au pôle d'équipements sportifs** (façade *ouest*) par l'aménagement de la voie évoquée plus haut. Pour des raisons identiques (programmation d'une opération d'habitat au sud du pôle), le pôle en question bénéficiera donc à terme **d'un recentrage dans l'espace urbain**.

- **Accès et desserte**

En réponse à la problématique des flux automobiles présentée plus haut, **le raccordement entre l'avenue du Parc et l'opération «Les hameaux de Cagny» devra impérativement s'opérer par la voie située la plus au nord** afin d'éviter les secteurs habités du quartier existant. Cette voie constituera **la voie principale de l'opération**. L'autre liaison directe avec le futur quartier prolongeant «Les hameaux de Cagny» vers le *sud* (secteur OAP n°4) sera quant à elle traitée en voie secondaire.

De même, **deux liaisons secondaires avec le secteur d'OAP n°2 sont programmées** (voir plus loin)

Dans le cas où l'extrémité nord du futur quartier serait réservée à l'accueil d'un pôle commercial, la possibilité **d'un accès direct depuis la RD613** devra être étudiée, en veillant toutefois à ce que la voie d'accès **ne desserve pas directement les secteurs d'habitat** situés plus au sud. Cet aménagement, qui devra être étudié avec les services compétents du Département, est uniquement **conditionné par la réalisation effective du pôle** en question afin de garantir **de bons critères de commercialité**, dont l'accessibilité fait bien entendu partie. En cas de non réalisation de ce pôle, **le principe de cette voie d'accès sera abandonné**.

La **liaison agricole** séparant «Les hameaux de Cagny» du futur quartier **devra être impérativement conservée (inscrite au titre de l'article L.151-38 du CU) et sa continuité garantie** sur la totalité de son tracé. Un dispositif adapté devra être mis en place de manière à garantir le **libre déplacement des engins agricoles**, tout en **bloquant l'accès pour les véhicules légers**. De même, le **traitement des deux franchissements** du chemin agricole par les liaisons automobiles devra être de nature à garantir la sécurité des usagers.

- **Cheminements doux**

Le **tracé de principe des cheminements doux** matérialisés sur l'orientation graphique poursuit principalement un **double objectif** :

- l'aménagement de **liens fonctionnels durables** entre le **parc boisé** et l'**espace urbain** projeté (secteurs d'OAP 1 et 4),

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

SECTEUR N°1

- la garantie de **liens fonctionnels importants** entre les Hameaux de Cagny et les futurs quartiers résidentiels programmés.

Enfin, l'opération projetée devra prévoir **la poursuite de la piste cyclable d'intérêt communautaire** amorcée le long de la RD613.

- **Stationnement**

Au-delà de la prise en compte des dispositions de l'article 12 du règlement et de l'offre privée développée à l'intérieur des parcelles privées, et dans l'optique d'une **optimisation** et d'une **rationalisation de l'offre de stationnement**, des **espaces de stationnement mutualisé** pourront être aménagés afin de répondre à des besoins plus ponctuels et/ou complémentaires.

- **Programme**

Conformément aux **orientations du SCOT et du PLU**, la **densité minimale moyenne nette** ne devra pas être inférieure à **25 logements par hectare**.

En termes de diversité typologique, **50% des logements réalisés devront correspondre à du collectif ou de l'individuel dense**, tandis que la **surface des parcelles** des logements individuels devra être comprise **entre 350 m<sup>2</sup> et 650 m<sup>2</sup> maximum**.

**Environ 200 logements** sont programmés sur le secteur n°1 dans l'éventualité où le pôle commercial ne verrait pas le jour. La **programmation définitive** (tout en restant cohérente avec les prescriptions du SCOT et du PLH en matière de densité et de diversité) sera donc **ajustée en fonction du devenir de ce pôle (\*)**.

(\*) la programmation pourra évoluer en fonction des objectifs du PLH 2019-2024

- **Calendrier**

(cf. échéancier p. 4) :

phase 1 – court-moyen terme (dès l'approbation du PLU)

phase 2 – moyen-long terme

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

1

SECTEUR N°1



## PROGRAMME D'HABITAT

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
- Secteur réservé à l'implantation éventuelle d'un pôle commercial
- Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

## CIRCULATION, DEPLACEMENT

### CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

- Voie principale
- Voie secondaire
- Principe de continuité
- Franchissement à aménager
- Desserte agricole à conserver
- Accès «autonome» au pôle commercial à aménager (localisation et principe indicatifs)
- Voie à supprimer
- Sens de circulation
- Sens unique

### CIRCULATION «DOUCE»

- Liaison douce (piétonne ou cyclable)
- Principe de continuité

## ESPACE PUBLIC

- Parc boisé existant
- Espace végétal à aménager
- Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)
- Effet «façade urbaine» à créer

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

SECTEUR N°2

### 2.2.1. Présentation du secteur

Ce second secteur correspond à un futur **quartier mixte** à vocation principale d'habitat, dont la **programmation définitive sera définie en cohérence avec les objectifs du PLH révisé (2019-2024)**. La réalisation de cette opération est prévue à **court-moyen terme (0-5 ans)**.

Le secteur en question (situé en entrée de bourg) est **immédiatement contigu au secteur n°1**. Il est actuellement **occupé par une entreprise** (terrain classé UEx au POS et reclassé en UC avec le PLU), dont le **transfert est aujourd'hui programmé** sur un espace dont la vocation économique est nettement plus avérée.

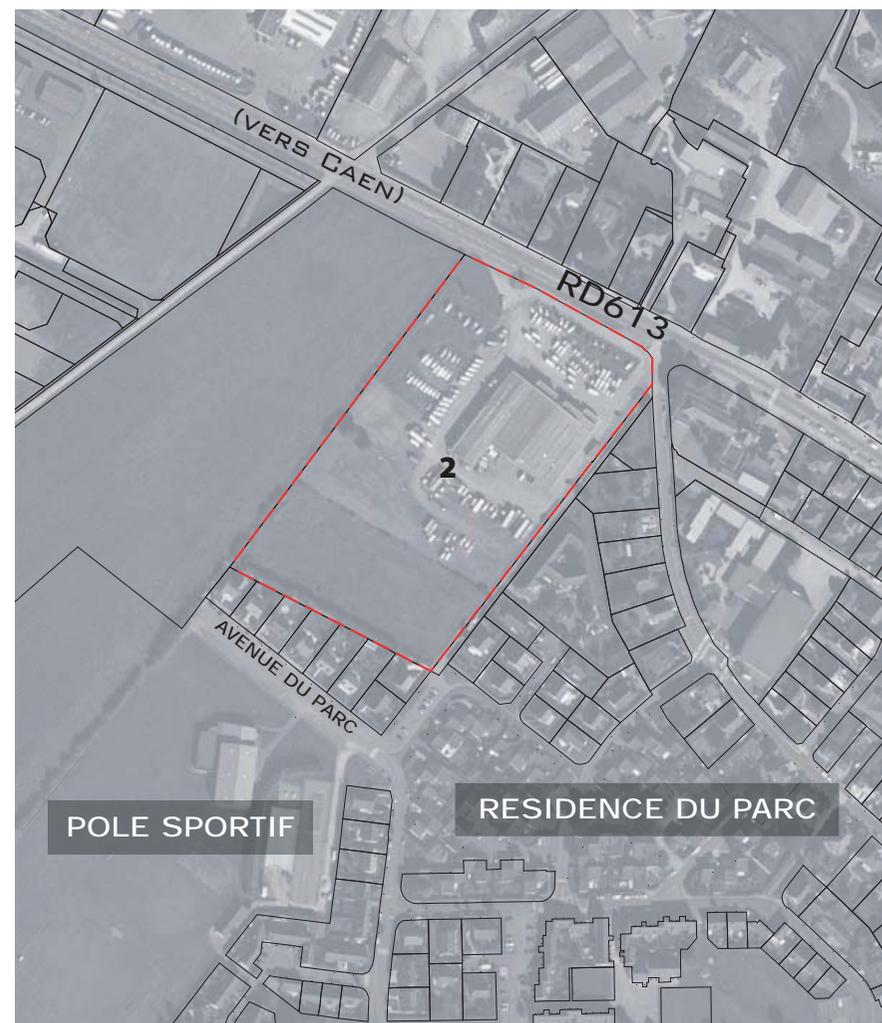
Enfin, cet espace, qui est **bordé par la RD613 au nord**, est accessible depuis cette voie.

Ce secteur s'étend sur une surface de **3,2 ha environ**.

### 2.2.2. Les problématiques à prendre en compte

Les problématiques à prendre en compte à ce stade de la réflexion et du projet communal portent essentiellement sur **les questions de liaisonnement avec les opérations programmées sur le secteur d'OAP n°1 et d'accessibilité ou non depuis la RD613** (cet accès existant aujourd'hui).

En cas de maintien de l'accès existant depuis la RD613 et sa connexion (même indirecte) avec les voies de desserte internes prolongeant les voies aménagées sur le secteur d'OAP n°1, **une attention particulière** devra être portée aux **impacts supposés en matière de trafic automobile et aux conditions nécessaires en vue d'une gestion des flux adaptée au contexte**.



2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

SECTEUR N°2

### 2.2.3. Les grands principes d'aménagement

- **Composition urbaine**

A définir en lien avec la programmation à venir (en attente du PLH révisé).

- **Accès et desserte**

Il conviendra d'étudier la **possibilité du maintien de l'accès existant depuis la RD613** et des impacts en matière de flux et de circulation automobiles sur l'ensemble du secteur en cas de connexion de l'accès au réseau viaire interne.

- **Cheminement doux**

Le **cheminement piétonnier bordant la frange est du terrain** et appartenant initialement à la même unité foncière devra être **impérativement conservé** (cheminement inscrit en emplacement réservé).

L'opération projetée devra également prévoir **la poursuite de la piste cyclable d'intérêt communautaire** amorcée le long de la RD613.

- **Stationnement**

Au-delà de la prise en compte des dispositions de l'article 12 du règlement et de l'offre privative développée à l'intérieur des parcelles privatives, et dans l'optique d'une **optimisation** et d'une **rationalisation de l'offre de stationnement**, des **espaces de stationnement mutualisé** pourront être aménagés afin de répondre à des besoins plus ponctuels et/ou complémentaires.

- **Programme**

**70 logements** sont programmés sur ce secteur, dont **50% d'individuels denses** mini-

mum.

- **Calendrier**

Cette opération est programmée à **court-moyen terme** (0-5 ans).

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

2

SECTEUR N°2



## PROGRAMME D'HABITAT

-  Secteur à dominante d'habitat collectif
-  Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
-  Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
-  Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

## CIRCULATION, DEPLACEMENT

### CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Principe de continuité
-  Franchissement à aménager
-  Desserte agricole à conserver
-  Accès «autonome» au pôle commercial à aménager
-  Voie à supprimer
-  Sens de circulation
-  Sens unique

### CIRCULATION «DOUCE»

-  Liaison douce (piétonne ou cyclable)
-  Principe de continuité

## ESPACE PUBLIC

-  Parc boisé existant
-  Espace végétal à aménager
-  Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

SECTEUR N°3

### 2.3.1. Présentation du secteur

Le troisième secteur correspond à l'actuel **pôle d'équipements sportifs** de la commune, dont **une partie de la surface est prélevée** en vue de la réalisation de l'opération programmée sur le secteur d'OAP1 (voir plus haut).

Ce prélèvement, outre **le recentrage de cet espace et du parc boisé vis-à-vis de l'espace urbain** (voir plus haut), vise également à remettre le pôle à l'échelle de la commune. Un pôle qui affiche **un certain sur-dimensionnement** au vu des équipements accueillis actuellement, voire projetés (charges d'entretien importantes...).

La surface du pôle actuellement de **4,7 ha** est ramenée à **2,3 ha** au vu des orientations définies.

### 2.3.2. Les problématiques à prendre en compte

La réduction de l'emprise du pôle induit **le déplacement de l'actuel terrain de foot**.

Outre ce déplacement, les problématiques à prendre en compte portent essentiellement sur **les questions de liaisonnement et d'ouvertures visuelles** (création d'une façade urbaine dans le cadre de l'opération programmée sur le secteur d'OAP 1) **et fonctionnelle** du pôle vis-à-vis des futurs quartiers d'habitat programmés au *sud* et à l'*ouest*.

### 2.2.3. Les grands principes d'aménagement

- **Composition urbaine**

Néant (en dehors du déplacement du terrain de foot).



2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

SECTEUR N°3

- **Accès et desserte**

Néant.

- **Cheminement doux**

Un **cheminement piétonnier** permettant de reconnecter le **quartier du Parc** et le **parc boisé** est aménagé suite au déplacement du terrain de foot.

- **Stationnement**

Une **zone de stationnement** est aménagée **le long de l'avenue du Parc**. Cet aménagement sera l'occasion de **valoriser dans le même temps la façade nord** du pôle sportif.

- **Calendrier**

Cette opération est programmée à **court-moyen terme**, dès l'entrée en vigueur du PLU. Dans les faits, cet aménagement dépendra du calendrier de l'opération projetée sur le secteur d'OAP 1.

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

3

SECTEUR N°3



## PROGRAMME D'HABITAT

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
- Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

## CIRCULATION, DEPLACEMENT

### CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

- Voie principale
- Voie secondaire
- Principe de continuité
- Franchissement à aménager
- Desserte agricole à conserver
- Voie à supprimer
- Sens de circulation
- Sens unique

### CIRCULATION «DOUCE»

- Liaison douce (piétonne ou cyclable)
- Principe de continuité

## ESPACE PUBLIC

- Parc boisé existant
- Espace végétal à aménager
- Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

SECTEUR N°4

### 2.2.1. Présentation du secteur

Le quatrième secteur correspond à un futur **quartier mixte** à vocation principale d'habitat, dont **la programmation définitive sera définie en cohérence avec les objectifs du PLH révisé (2019-2024)**. La réalisation de cette opération est prévue à **moyen-long terme** (5-10 ans).

Le futur quartier constituera **le prolongement des Hameaux de Cagny**.

Ce secteur s'étend sur une surface de **6,6 ha environ**.

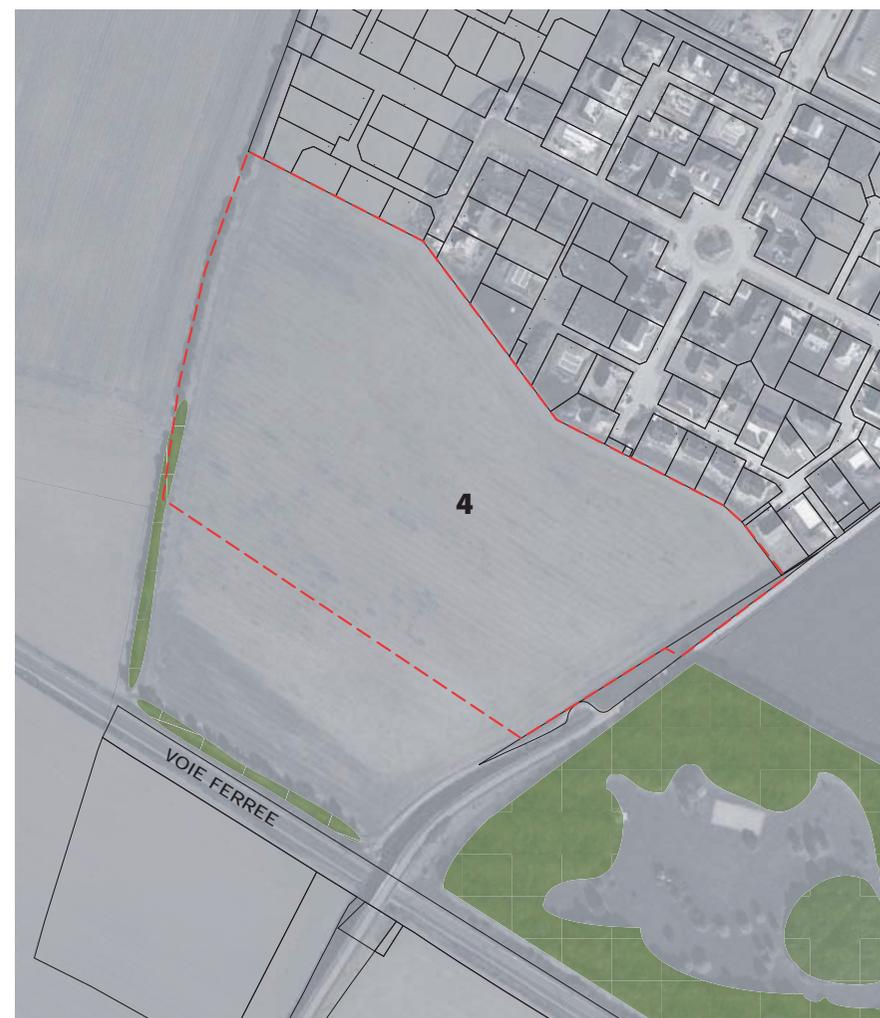
### 2.2.2. Les problématiques à prendre en compte

Les problématiques à prendre en compte à ce stade de la réflexion et du projet communal portent essentiellement sur **les questions de liaisonnement automobile et piéton** avec les **opérations programmées sur le secteur d'OAP n°1**, ainsi qu'avec les **Hameaux de Cagny** bien entendu.

En outre, le projet devra veiller à garantir **des perméabilités visuelles et fonctionnelles suffisantes** vis-à-vis du parc boisé existant, mais également vis-à-vis de **l'espace tampon** qui pourrait être aménagé par la suite **entre ce quartier et la voie ferrée** et qui constituerait alors le pendant du parc existant. Il conviendra dans ce sens de soigner tout particulièrement la **façade urbaine** de ce futur espace tampon.

En outre, l'aménagement de cet espace - classé en secteur NI dans le PLU - étant placé **sous la maîtrise d'ouvrage de la commune**, un **travail de définition conjoint** entre cette dernière et le ou les opérateurs sera donc nécessaire le cas échéant.

Enfin, cette opération devra prendre en compte le **projet de piste cyclable** longeant son terrain d'assiette (emplacement réservé n°1) et prévoir **plusieurs ouvertures et accès** depuis l'espace habité.



2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

SECTEUR N°4

### 2.4.1. Les grands principes d'aménagement

- **Composition urbaine**

A définir en lien avec la programmation (en attente du PLH révisé).

- **Accès et desserte**

La continuité viaire entre le futur quartier et le secteur d'OAP 1 devra être organisée tel que figuré sur le plan des orientations ci-après. Au-delà, et pour l'essentiel, il s'agira

- **Chemins doux**

Des **perméabilités piétonnes** devront être prévues tel que figuré sur le plan des orientations entre :

- le futur quartier et les Hameaux de Cagny,
- le futur quartier et l'opération programmée sur le secteur d'OAP1,
- le futur quartier et le parc boisé existant,
- le futur quartier et l'espace tampon qui pourrait être aménagé le cas échéant entre l'opération et la voie ferrée.

Il conviendra également de veiller à ce que cette opération soit suffisamment connectée à la **piste cyclable programmée** (emplacement réservé n°1).

- **Stationnement**

Au-delà de la prise en compte des dispositions de l'article 12 du règlement et de l'offre privative développée à l'intérieur des parcelles privées, et dans l'optique d'une **optimisation** et d'une **rationalisation de l'offre de stationnement**, des **espaces de stationnement mutualisé** pourront être aménagés afin de répondre à des besoins plus ponctuels et/ou complémentaires.

- **Programme**

**140 logements**, dont 50% d'individuels denses et/ou de collectifs (\*)

(\*) la programmation pourra évoluer en fonction des objectifs du PLH 2019-2024

- **Calendrier**

(cf. échéancier p. 4) :

phase 1 – court-moyen terme (dès l'approbation du PLU)

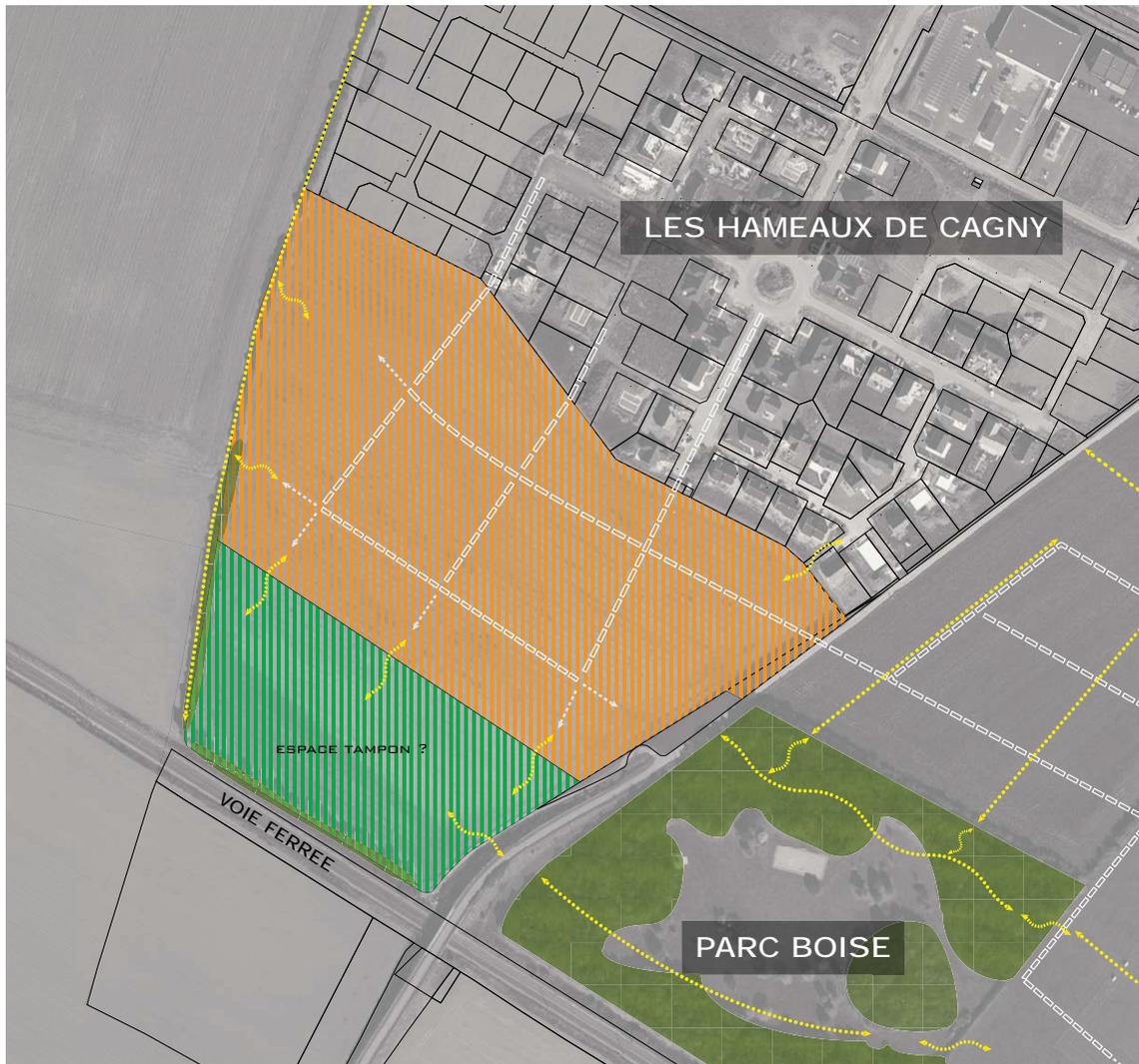
phase 2 – moyen-long terme

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

4

SECTEUR N°4



## PROGRAMME D'HABITAT

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
- Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

## CIRCULATION, DEPLACEMENT

### CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

- Voie principale
- Voie secondaire
- Principe de continuité
- Franchissement à aménager
- Desserte agricole à conserver
- Accès «autonome» au pôle commercial à aménager
- Voie à supprimer
- Sens de circulation
- Sens unique

### CIRCULATION «DOUCE»

- Liaison douce (piétonne ou cyclable)
- Principe de continuité

## ESPACE PUBLIC

- Parc boisé existant
- Espace végétal à aménager
- Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)
- Effet «façade urbaine» à créer

2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

5

SECTEUR N°5

### 2.5.1. Présentation du secteur

Le dernier secteur correspond au **centre-bourg** et constitue la **polarité principale** de la commune. Ce secteur accueille et concentre à la fois plusieurs **équipements publics** importants (mairie, église, poste...), mais l'essentiel des **équipements et services de proximité** que compte la commune aujourd'hui.

Plusieurs enjeux apparaissent aujourd'hui concernant le centre-bourg :

- son **amplification** et son **épaississement** tout d'abord, passant par un traitement de l'espace public approprié,
- la **mise en scène** et l'invention de **transversalités depuis cette épine dorsale** que constitue la RD613, l'aménagement de nouvelles perméabilités et de nouveaux prolongements visuels (transparences) et fonctionnels (liaisons),
- l'**intensification urbaine de la RD613** dans sa traversée du centre-bourg, la réduction de son caractère routier et l'invention d'une nouvelle urbanité des lieux.

Environ **50 mètres séparent les deux fronts bâtis opposés** situés de part et d'autre de la RD613, offrant ainsi **des potentialités importantes** en matière de traitement et de composition de l'espace public.

### 2.5.2. Les problématiques à prendre en compte

Outre la **nécessaire qualité du traitement des espaces publics du cœur de bourg** (vers un traitement plus «urbain»), la **problématique des déplacements** devra être prise en compte comme une donnée essentielle du projet.

En effet, au-delà de la RD613, de la rue de la Gare et de la rue de la Poste, la **circulation automobile** s'effectue également **le long de deux contre-allées** - les allées Saint-Germain, et Saint-Jacques - cette dernière ayant la particularité de desservir le **linéaire commercial** du centre-bourg.

Aussi, la **reconfiguration des espaces publics** ou du **plan de circulation** devra-t-elle impérativement prendre en compte cet aspect essentiel pour le fonctionnement de la commune.



2

## TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

5

SECTEUR N°5

### 2.5.1. Les grands principes d'aménagement

- **Composition urbaine**

Principe général de **redistribution des espaces publics et de la voirie** (au bénéfice des premiers) sur les secteurs les plus opportuns et **en limitant l'impact négatif en termes de circulation automobile** et d'**accessibilité des commerces**.

- **Accès et desserte**

Les principales interventions envisagées sont les suivantes :

- la **mise en sens unique** d'une partie de la rue de la gare à hauteur de son intersection avec la rue Adolphe Lebaudy permettant ainsi de fluidifier le trafic au débouché de l'allée Saint-Jacques,
- le **prolongement de la rue de la Poste jusqu'à la RD613** permettant de renforcer la lisibilité du parc de la mairie (nouvelle façade) et rendant possible la **suppression partielle de la contre-allée Saint-Germain** (voir ci-dessous),
- la **suppression de l'allée Saint-Germain le long de la façade de la mairie** et de son parc libérant par-là même un espace (public) important **renforçant ainsi l'accroche du pôle mairie vis-à-vis de la RD613**.

- **Cheminements doux**

Les principaux cheminements envisagés sont les suivants :

- un **cheminement le long de la rue de la gare** permettant de relier le centre-bourg et la halte ferroviaire,
- un **cheminement le long de l'allée Saint-Germain**,
- un **cheminement permettant de relier le parc de la mairie à l'allée Saint-Jacques** (commerces) via la RD613.

- **Stationnement**

Le stationnement supprimé notamment le long de l'allée Saint-Jacques «transformée en espace public» est compensé par la création de nouveaux espaces disséminés sur le pourtour

ou à proximité du pôle étendu de la mairie.

- **Programme**

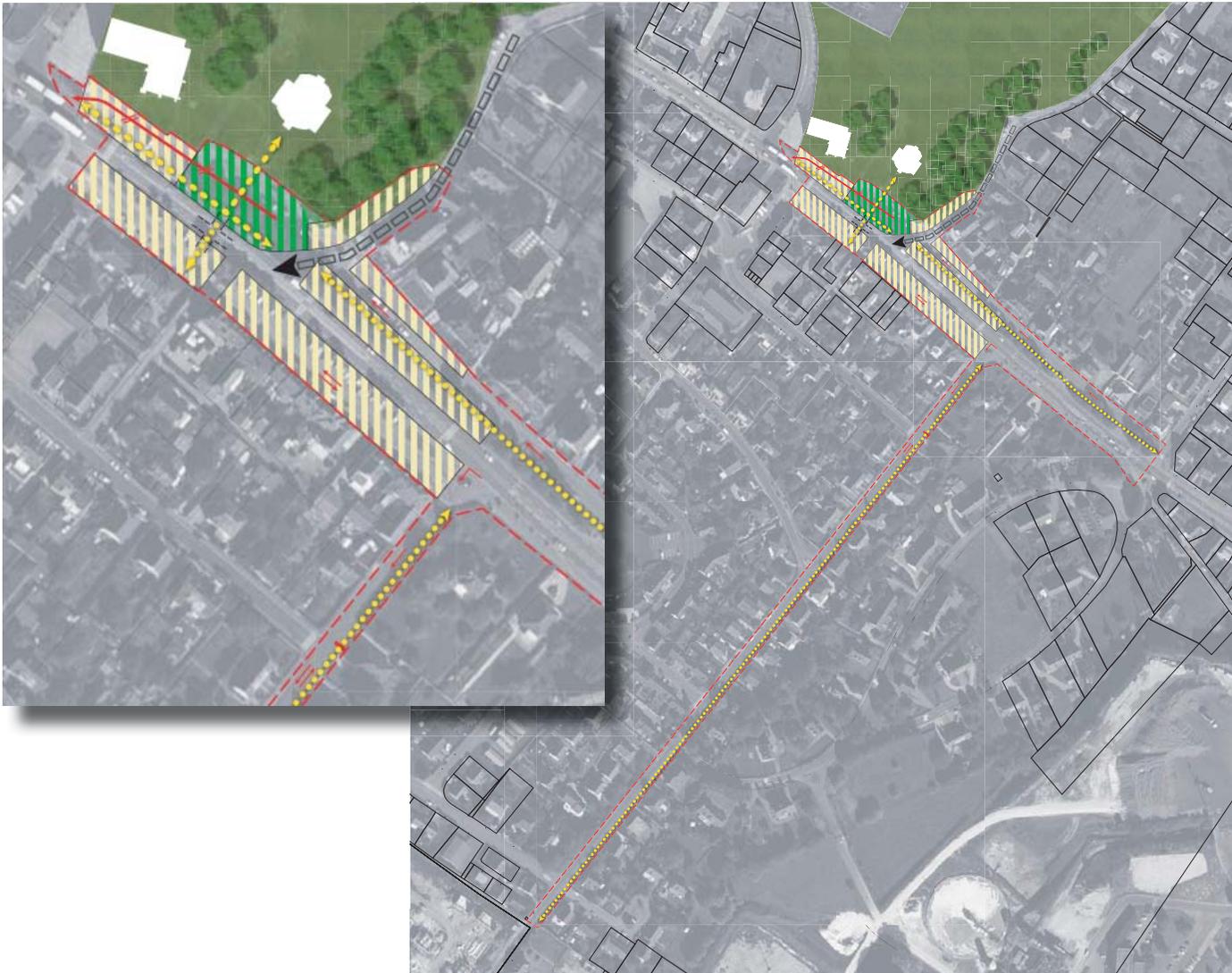
Espace végétalisé, espace minéral (stationnement, parvis...), cheminements.

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

5

SECTEUR N°5



## PROGRAMME D'HABITAT

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel et intermédiaire
- Secteur à dominante d'habitat collectif et intermédiaire
- Programmation à déterminer suite à l'adoption du PLH 2019-2024

## CIRCULATION, DEPLACEMENT

### CIRCULATION AUTOMOBILE (tracé de principe)

- Voie principale
- Voie secondaire
- Principe de continuité
- Franchissement à aménager
- Desserte agricole à conserver
- Accès «autonome» au pôle commercial à aménager
- Voie à supprimer
- Sens de circulation
- Sens unique

### CIRCULATION «DOUCE»

- Liaison douce (piétonne ou cyclable)
- Principe de continuité

## ESPACE PUBLIC

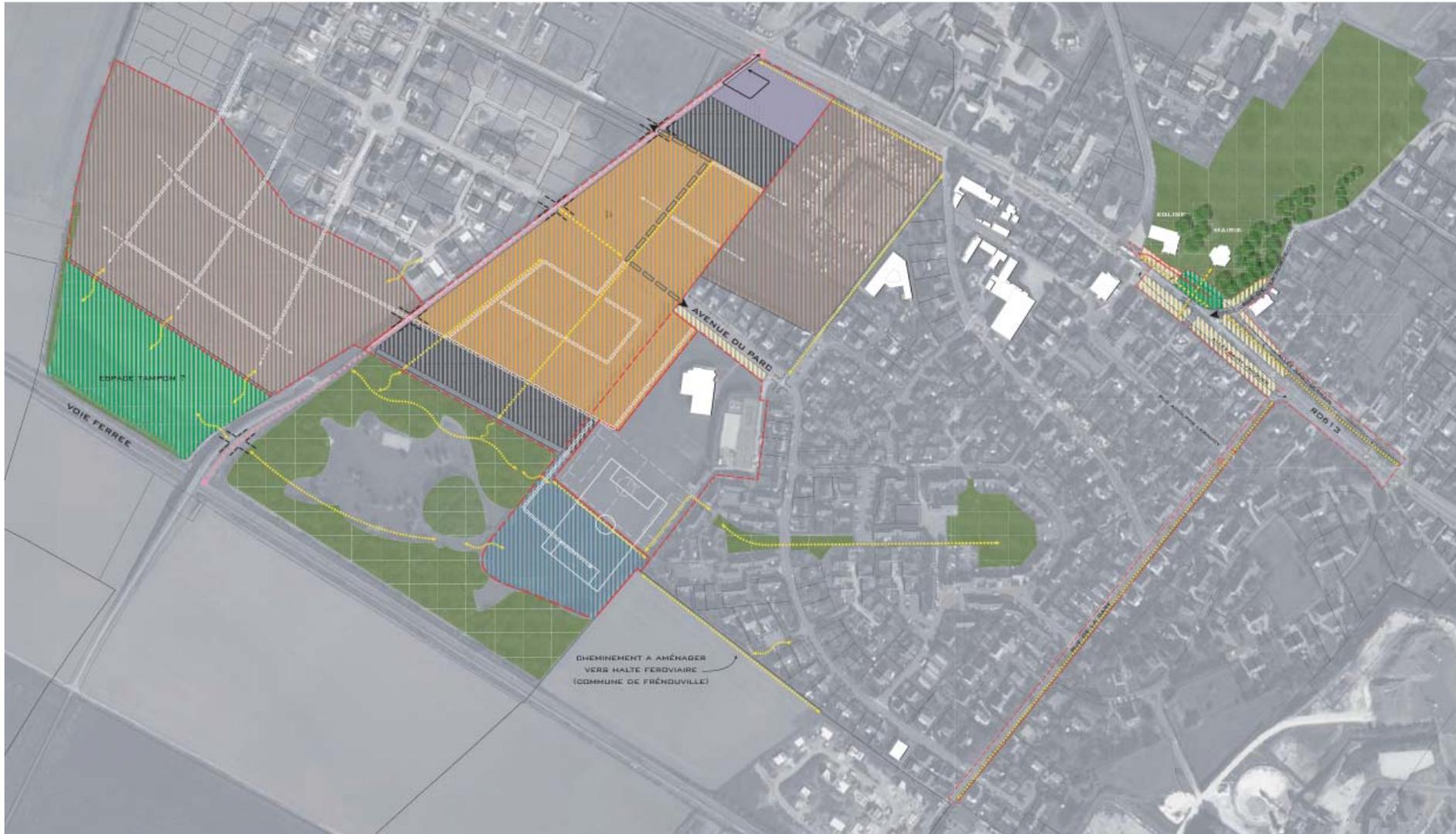
- Parc boisé existant
- Espace végétal à aménager
- Espace minéral à aménager (parvis, stationnement)
- Effet «façade urbaine» à créer

2

# TRADUCTION SPATIALE ET PROGRAMMATIQUE PAR SECTEUR

6

SYNTHÈSE



3

## O.A.P. sectorielle : AJOUT MODIFICATION N°1

1

SECTEUR N°6 / Restructuration à l'entrée nord-ouest de la ville

### 3.1 Situation et contexte

Etat initial à l'entrée de ville nord-ouest / photo aérienne 2020



La commune de Cagny a engagé au début des années 2000 une importante extension de ses quartiers d'habitat, au sud-ouest de la ville, entre la voie ferrée et la RD613. Elle a conduit au réaménagement des abords de l'ancienne Route nationale 13, aujourd'hui bordée d'un front de constructions à usage de commerces ou de services, devancé par un double alignement d'arbres et une voie cyclable.

La restructuration de la frange nord de la RD613, grâce à la mutation des sites d'activités (en grande partie vétustes) qui la bordent, est une opportunité pour la qualification du secteur nord de cette entrée de ville, qui est aussi l'entrée principale dans la communauté de communes du Valès dunes.

Aussi, dans l'attente du PLUi, l'évolution de l'urbanisation est envisagée de part et d'autre de la Rue de l'Étoile en deux secteurs :

- à l'est de la Rue de l'Étoile : un secteur d'attente de projet d'aménagement global est disposé afin que soit étudié les conditions qui permettront la mutation de cette zone d'activités en quartier d'habitation justement desservi et relié au quartier voisin.
- à l'ouest de la Rue de l'Étoile : la vocation du secteur est maintenue (dans les limites fixées par le SCOT) et ses modalités de réurbanisation sont définies par les orientations suivantes.

3

## O.A.P. sectorielle : AJOUT MODIFICATION N°1

1

SECTEUR N°6 / Restructuration à l'entrée nord-ouest de la ville

### 3.1 Les grands principes d'aménagement

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



*Nota: l'encadré hachuré rouge montre le périmètre d'attente du projet d'aménagement global riverain*

**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 (pointillé rouge sur le schéma). 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 créée. Il sera doublé d'un passage cyclo-pédestre (pointillé jaune sur le schéma).
- 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 3 m (si reconstruction).
- les nouvelles constructions seront alignées à une distance d'environ 10 m de l'alignement actuel.