

commune de ARGENCES
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 06.12 /1976

Modification n° 1 05.02 /1985

RÉVISION N° 1 approuvée le 26.05 /1988

Modification n° 2 17.11 /1989

Modification n° 3 23.11 /1990

Modification n° 4 28.11 /1991

Modification n° 5 29.10 /1993

Modification n° 6 29.03 /1995

RÉVISION N° 2 approuvée le 21.12 /1999

Modification n° 7 07.07 /2004

Modification n° 8 26.09 /2006

POS R2 PLU approuvées le 23.01/2008

Modification n° 1 03.05 /2012

P.L.U. Modification N°2

APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal
en date du : **20 janvier 2017**

LE MAIRE
M. Delivet Dominique

2b - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION



Orientations particulières d'aménagement

Modifiées lors de la MODIFICATION N°2 DU PLU

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après complètent les orientations générales du P.A.D.D. et s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement (écrit et graphique).

3-1 DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La zone d'activités est desservie par une voie parallèle à la RD613, qui se prolonge jusqu'à la limite ouest de la commune. Elle pourra communiquer avec un futur accès sur la déviation de Vimont / Bellengreville.

Elle est reliée au nord à la RD41 par la voirie des quartiers résidentiels (au sein desquels le trafic poids lourds sera interdit).

Maitrise de la consommation de l'espace par les aires de stationnement :

Tout ensemble commercial ou bâtiment destiné au commerce de détail qui porte sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devra prévoir le stationnement en ouvrage, c'est-à-dire, que le parking sera compris dans le volume du bâtiment de vente dont il constituera partiellement un niveau, ou s'il n'est pas compris dans le volume du bâtiment de vente, qu'il devra être réalisé sur au moins deux niveaux.

Maitrise de la localisation des commerces :

La création de nouveaux commerces devra être compatible avec les dispositions de localisation prévues par le SCOT de Caen Métropole

3-2 DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Val à Dunes
- en compatibilité avec les orientations du SCOT de Caen Métropole et en particulier sa modification N°1

a- Diversification des parcs de logements et densité d'urbanisation :

Les dispositions qui suivent sont applicables dans les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle dominante et en zone urbaine, à toute opération d'aménagement à vocation de logements, portant sur une superficie au moins égale à un hectare. Elles s'appliquent à l'échelle de chaque secteur à aménager (et non à celle de chaque phase d'aménagement). Des péréquations entre différentes opérations (et donc différents phasage) sont possibles sous réserve d'un accord préalable au lancement d'un projet d'aménagement qui ne répondrait pas aux orientations ci-après (entre opérateurs, le cas échéant).

1 – Chaque opération d'aménagement intégrera la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux. Dans un nouveau quartier, si un projet précédemment réalisé, compte plus de logements locatifs sociaux que le quota normalement requis, l'excédent pourra être déduit de futurs programmes de logements.

2 - Le projet de chaque opération d'aménagement à vocation résidentielle intégrera au maximum 50% de logements individuels (non denses, au sens du glossaire du SCOT).

3- La densité nette d'urbanisation des opérations d'aménagement de logements portant sur plus d'un hectare sera au moins égale à 25 logements par hectare.

b- Gestion des ruissellements et eaux superficielles, ainsi que des zones humides :

> Orientations applicables sur l'ensemble de la commune

Chaque projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour assurer la bonne gestion des eaux superficielles et l'intégration dans le projet paysager de l'opération, des dispositifs techniques qui sont nécessaires.

Dans les zones d'urbanisation future, les zones humides seront précisées et autant que possible préservées dans le cadre du projet d'aménagement paysager. Elles pourront, si cette préservation n'est pas possible être compensées dans le cadre prévu par la réglementation en vigueur.

c- orientations d'aménagement complémentaires applicables au nord-ouest de la ville

1. Rappels

- > Une plaine agricole au paysage ouvert, qui prolonge la ville à l'ouest et au nord, avant les marais de Vimont ;
- > Des fronts bâtis de quartiers pavillonnaires qui donnent sur la plaine agricole, sans transition plantée, mais une lisière aménagée au nord du quartier voisin, qui pourra être prolongée ;
- > des zones de débordement de nappe à prendre en compte ;
- > un secteur bordé au sud par la RD41 qui se raccordera sur la future déviation de Vimont-Bellengreville ;
- > des rues qui pourront être prolongées de l'est vers l'ouest pour relier les quartiers entre eux.



2. Phasage de l'urbanisation

Ce quartier sera urbanisé en trois phases dont les périmètres* est indiqué sur le schéma page suivante. *ils pourront être adaptés à la marge.

Elles seront ouvertes à l'urbanisation successivement dans le respect de ce phasage, en cohérence avec le rythme moyen de construction retenu ci-après.

➔ Phase 1 : environ 4ha ;

Elle comprend les terrains situés immédiatement au nord de la RD41. Elle comprendra l'aménagement des abords de la RD41 (dont la création de la voie cyclable), la première section de la nouvelle avenue qui desservira l'ensemble du secteur et la coulée verte à préserver sous les lignes électriques à très haute tension, en espaces collectifs communs.

➔ Phase 2 : environ 7ha ;

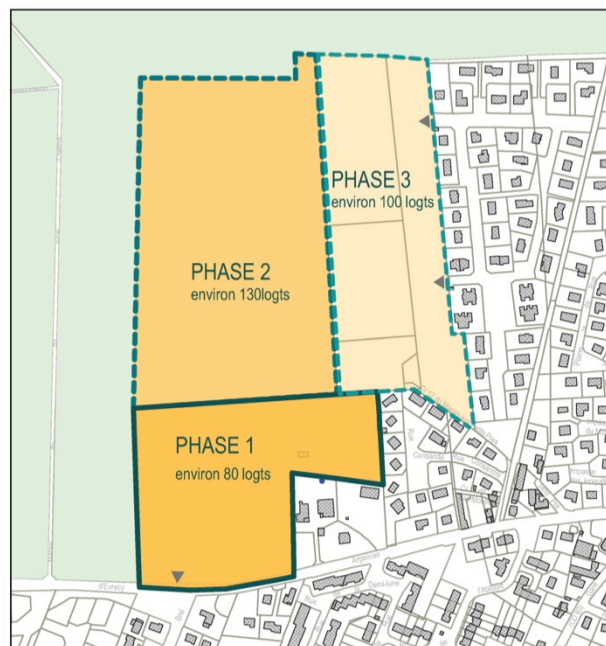
Elle comprend les terrains situés immédiatement au nord de la précédente, dont le prolongement de la coulée verte précédente ; au nord elle comprendra un parc (à l'échelle de l'ensemble de la zone), aménagé à partir des zones humides présentes en lisière nord.

➔ Phase 3 : environ 4,5ha

Elle raccordera ces nouveaux quartiers sur le quartier voisin existant, finalisant le bouclage des rues et chemins et facilitant l'accès aux espaces collectifs communs.

Échéancier prévisionnel d'urbanisation :

- ➔ *Phase 1 : environ 80 logements à construire soit 3 ans de programmation
aménagement et construction : 2017 / 2019*
- ➔ *Phase 2 : environ 130 logements à construire soit 4,5 ans de programmation
aménagement et construction : 2020 / 2025*
- ➔ *Phase 3 : environ 100 logements à construire soit 3,5 ans de programmation
aménagement et construction : 2025 / 2028*



Rythme moyen de construction :

Il sera de l'ordre d'une trentaine de logements en moyenne annuelle sur la commune, comme le prévoit le PLH. Par exception, il pourra être porté pendant au plus trois ans de suite à 40 logements par an, pour tenir compte des années sans production.

3. Formes et fonctionnements urbains

Aménagements d'espaces verts pour la qualité du cadre de vie et les loisirs

Le quartier présente deux espaces qu'il conviendra de préserver de la construction et d'insérer dans le projet paysager:

- la zone inconstructible (pour des locaux recevant la présence permanente de personnes) de part et d'autre des lignes à très haute tension (du fait de la présence de champs électromagnétiques, potentiellement nocifs pour la santé) ; elle constituera une coulée verte continue et aménagée de cheminements, qui contribuera à la qualité du cadre de vie du quartier. Sur les 20m centraux, elle ne pourra recevoir ni jardins privés, ni annexes. Elle pourra comprendre des aires de stationnements ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales, dès lors qu'ils feront l'objet de plantations d'accompagnement assurant leur insertion paysagère.
- la zone de débordement de nappe au nord du secteur sera aménagée en mare et constituera le cœur d'un parc urbain, dédié aux loisirs des habitants du secteur.

Hauteurs des bâtiments

Les opérations d'aménagement pourront comprendre de petits immeubles de trois niveaux droits (R+2+C / R+2+A) dès lors que ces constructions et leurs abords ne couvriront pas plus d'un tiers d'une zone AU et seront intégrés dans le plan de composition de façon à s'organiser autour d'espaces publics ou d'axes principaux de desserte.

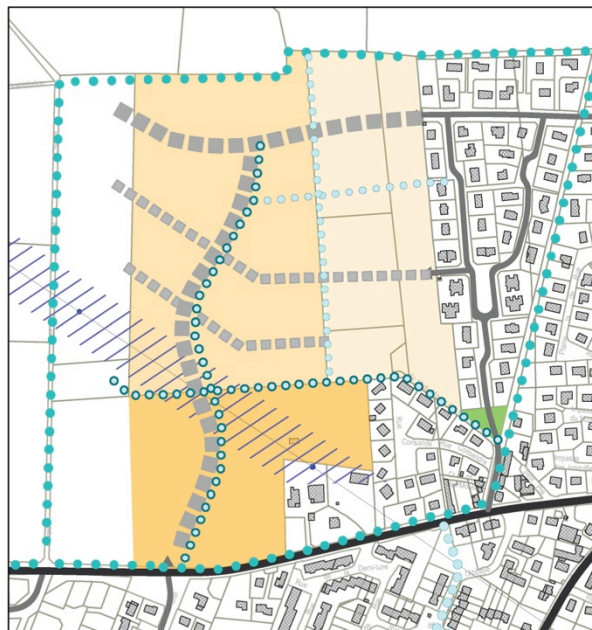
Profils et tracés des voies :

Le réseau de rues sera hiérarchisé pour limiter les nuisances dues au trafic automobile. Les rues comprendront des réserves permettant leur prolongement vers l'ouest (voir le schéma d'aménagement).

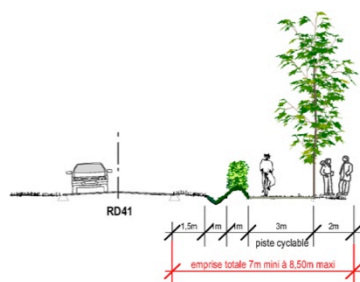
- VOIE PRINCIPALE DE DESSERTE DU SECTEUR NORD-OUEST : elle prolongera avec le même profil la voie amorcée à l'est, dans le Domaine de Decauville ; son carrefour sur la RD41 fera face à celui de la Rue Jacques Brel ; Son prolongement vers l'ouest sera réservé ;

LISIÈRE NORD / LISIÈRE OUEST: elles prolongeront celles amorcées sur le Domaine de Decauville (au nord-est) avec le même profil et le même aménagement ; le quartier sera ainsi bordé au nord et à l'ouest par une voie verte (voir profil ci-dessous) qu'une haie bocagère haute séparera de la plaine.

PISTE CYCLABLE EN BORDURE DE LA RD41 : elle sera aménagée au nord de la voie. Elle contribuera au nouveau paysage urbain entrée de ville.



PISTE CYCLABLE en bordure de la RD41



LISIÈRE D'URBANISATION (en bordure de la plaine)

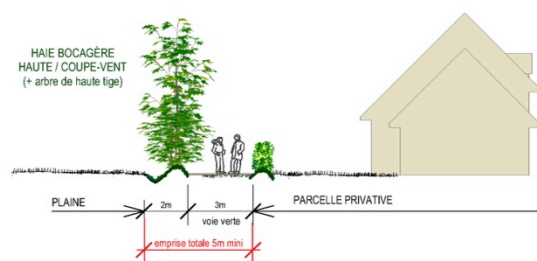


Illustration des principes d'aménagement retenus

Quartier en cours
d'aménagement

