

3. Les OAP sectorielles



Présentation des OAP sectorielles

Les terrains pour lesquels des O.A.P. sectorielles ont été définies peuvent se situer dans des zones U, des zones AU ou A (pour un STECAL).

Ces secteurs sont numérotés et répertoriés sur le schéma ci-après :

- HAB OAPs n°x pour les quartiers d'habitat,
- ECO OAPs n°x pour les parcs d'activités économiques ou grands sites industriels.
- EQUIP OAPs n°x pour les équipements.

Lecture et prise en compte des O.A.P. de secteurs

Les orientations sectorielles s'appliquent conjointement aux orientations thématiques (qui explicitent certaines de leurs dispositions) et au règlement.

Les orientations sont illustrées sur le schéma (voir la légende) et / ou précisées dans le texte. Elles renvoient aux coupes de principe, sur les lisières ou les voies.

Elles pourront être adaptées pour prendre en compte les SCHÉMAS DIRECTEURS CYCLABLES.

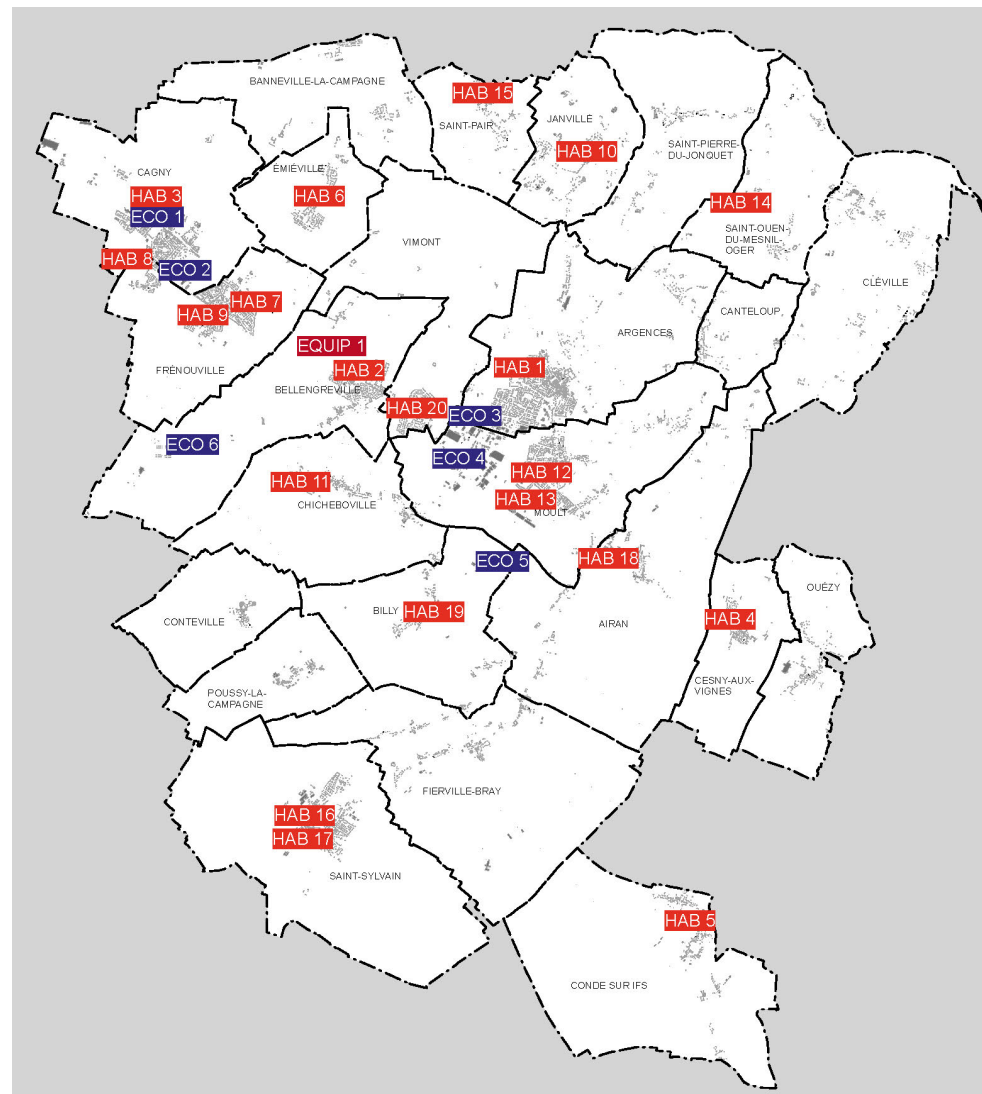
Elles précisent, en tant que besoin et par secteur :

- Les modalités d'aménagement d'un secteur : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Le principe retenu permet d'assurer une juste répartition des coûts de viabilisation et/ou optimiser l'occupation de l'espace ;
- La place du secteur dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
- La densité résidentielle minimale brute ;
- Les aménagements et infrastructures à réaliser pour la desserte et l'insertion dans le paysage et l'environnement.

Ils devront être définis, localisés et dimensionnés en respectant les objectifs de desserte (type, accès et jonctions) et de proportionnalité de l'aménagement aux besoins (que mentionnent le règlement, les coupes de principe et le texte de l'OAP).

LOCALISATION DES SECTEURS

Ils sont localisés sur le règlement graphique et sur le schéma ci-après et numérotés.



Les fiches d'OAP sectorielles

Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

- HAB OAPs n°1 : ARGENCES – La butte verte / 3 phases
- HAB OAPs n°2 : BELLENGREVILLE – Entrée Nord-ouest
- HAB OAPs n°3 : CAGNY – Site de l'ancienne Linière
- HAB OAPs n°4 : CESNY-AUX-VIGNES – Centre-village
- HAB OAPs n°5 : CONDÉ-SUR-IFS
- HAB OAPs n°6 : EMIÉVILLE
- HAB OAPs n°7 : FRÉNOUVILLE – Du quartier de l'Étoile à la réurbanisation du site de STG
- HAB OAPs n°8 : FRÉNOUVILLE – Secteur gare
- HAB OAPs n°9 : FRÉNOUVILLE – Densification aux abords de l'ancien château
- HAB OAPs n°10 : JANVILLE - Village
- HAB OAPs n°11 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Église de Chicheboville
- HAB OAPs n°12 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Cœurs d'ilots en centre-ville
- HAB OAPs n°13 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Quartiers la Fabrique / Artémis
- HAB OAPs n°14 : SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER – Village
- HAB OAPs n°15 : SAINT-PAIR – Quartier des Bruyères
- HAB OAPs n°16 : SAINT-SYLVAIN – (ré)urbanisations dans le village
- HAB OAPs n°17 : SAINT-SYLVAIN – Extensions au sud du village
- HAB OAPs n°18 : VALAMBRAY – Village d'Airan
- HAB OAPs n°19 : VALAMBRAY – Quartier de l'école de Billy
- HAB OAPs n°20 : VIMONT – Entrée nord-est

Liste des OAP pour des parcs d'activités

- ECO OAPs n°1 : CAGNY – Réaménagement des quartiers de l'entrée de ville nord-ouest
- ECO OAPs n°2 : CAGNY – Sucrerie
- ECO OAPs n°3 : ARGENCES – MOULT – Entrée nord-ouest du parc d'activités
- ECO OAPs n°4 : ARGENCES – MOULT – Aménagement du centre du parc d'activités > ZAC La Dolomède
- ECO OAPs n°5 : VALAMBRAY – Création d'une unité de méthanisation aux carrières de Billy
- ECO OAPs n°6 : BELLENGREVILLE – Implantations d'établissements particuliers le long de la RD41

Liste des OAP pour des équipements

- EQUIP OAPs n°1 : BELLENGREVILLE – Equipement socio-culturel



LÉGENDE

CONTEXTE

(= existant lors des études)

	construction / zone bâtie
	bâtiment d'activité économique
	zone d'activité économique
	bâtiment d'équipement d'intérêt collectif
	équipement ou service d'intérêt collectif
	voie automobile existante
	piste ou voie cyclable existante
	chemin pédestre existant
	terrain pour les sports ou les loisirs
	ensemble planté d'arbres ou parc
	haie existante
	alignement d'arbres
	site d'exploitation agricole
	espace agricole ou naturel
	voie ferrée
	zone de précaution autour des canalisations de gaz

Tous les schémas, cartes et photographies sont présentés avec le nord en haut.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

	Secteur d'extension de l'urbanisation soumis aux OAP Habitat et/ou Activités économiques
	Secteur de densification potentielle de l'urbanisation
	Construction à démolir avant ré-urbanisation du secteur
	Habitat collectif ou intermédiaire
	Accès automobile à créer > position indicative / accès impératif
	Rue à créer > liaison impérative, tracé indicatif
	Prolongement de voies et réseaux à réserver en espace commun > largeur adaptée au réseau / voir les coupes (minimum 6m)
	Carrefour à aménager
	Voie ou aménagement cyclable à créer > liaison impérative, tracé indicatif / voir les OAP thématiques
	Voie ou aménagement pédestre à créer > liaison impérative, tracé indicatif / voir les OAP thématiques
	Espace vert collectif existant à préserver ou à créer > tracé et position indicatifs
	Secteur planté d'arbres à créer ou à conserver > tracé et position indicatifs
	Secteur de valorisation paysagère / Lisière d'urbanisation
	Lisière anti-ruissellement
	Secteur de valorisation paysagère / parcs et jardins
	Haie à planter dans le cadre de l'aménagement
	Alignement d'arbres à planter dans le cadre de l'aménagement > voir les OAP thématiques



FORME URBAINE

Les bâtiments les plus hauts seront localisés le long des espaces verts collectifs ou le long des voies principales de desserte.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la RD41. Le réseau viaire sera hiérarchisé avec une voie principale qui rejoindra la rue de la Tourniole au nord-est et qui présentera les mêmes gabarits et aménagements. Comme le prescrit le gestionnaire de la voie, l'urbanisation de la deuxième phase ne sera possible que si elle peut être desservie à partir d'au moins un accès depuis le réseau viaire présent à l'est. Chacune des phases sera équipée d'un réseau cyclo-pédestre de proximité qui se raccordera à la voie verte à l'est, à la voie cyclable de la RD41 au sud, et aux chemins à créer dans les lisières.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Deux espaces seront préservés de la construction et insérés dans le projet paysager du quartier :

- la zone inconstructible (pour des locaux recevant la présence permanente de personnes) de part et d'autre des lignes électriques à très haute tension : elle s'inscrira dans une coulée verte continue et aménagée pour la fréquentation de tous, avec des cheminements et espaces récréatifs. Elle pourra aussi recevoir des aires de stationnement ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales, largement plantés pour assurer leur insertion paysagère.
- un espace vert au nord du quartier : il sera dédié aux loisirs des habitants du secteur. Il se raccordera aux chemins prévus dans la lisière d'urbanisation. Il pourra également accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales (sous réserve qu'un dispositif de rétention étanche évite toute pollution de la nappe), si ceux-ci font l'objet d'accompagnements paysagers (bosquets, haies bocagères, ...) pour leur insertion paysagère.

Les lisières ouest et nord du site seront réalisées dans le prolongement de celles du Domaine de Decauville (au nord-est) avec le même profil et le même aménagement ; Le quartier sera ainsi bordé, par une voie verte (voir profil) qu'une haie bocagère haute séparera de la plaine.

Au sud, la lisière avec le quartier existant comprendra un chemin qui se raccordera avec celui qui conduit au centre-ville.

ARGENCES - La butte verte / 3 phases

Argences est l'un des quatre pôles urbains de Val ès dunes. C'est le plus ancien, le plus important démographiquement et le plus équipé. Il forme avec la ville de Moul't, une enveloppe urbaine au centre de laquelle se situent des équipements collectifs majeurs pour la population de la communauté de communes : collège, centre aquatique, pôle de santé, ... Elle compte aussi une vaste zone d'activités économiques (dont commerciales) de part et d'autre de la RD613.

La ville d'Argences s'est déployée sur tout l'espace urbanisable entre la vallée de la Muance (inondable) à l'est et sa limite communale avec Moul't au sud. Essentiellement composée de quartiers pavillonnaires relativement denses et mixtes, déployés tout autour de son centre-ville reconstruit après la dernière guerre et rénové il y a une quinzaine d'années, elle ne compte que quelques (rares) opportunités de restructuration / densification. Son expansion s'organise donc vers le nord et l'ouest, sur les terres agricoles qui bordent le marais.

Les présentes OAP confortent celles du PLU communal qui avait déjà programmé cette expansion urbaine en 2008. Si une première phase d'urbanisation a été réalisée le long de la RD41, l'absence de projet d'urbanisation sur la parcelle la plus à l'est (déjà constructible au début des années 2000) a bloqué le développement urbain. Il est en conséquence envisagé dans des conditions différentes par le PLUi, afin de répondre aux besoins locaux, par le règlement et les présentes OAP.

ORIENTATIONS

Superficie :

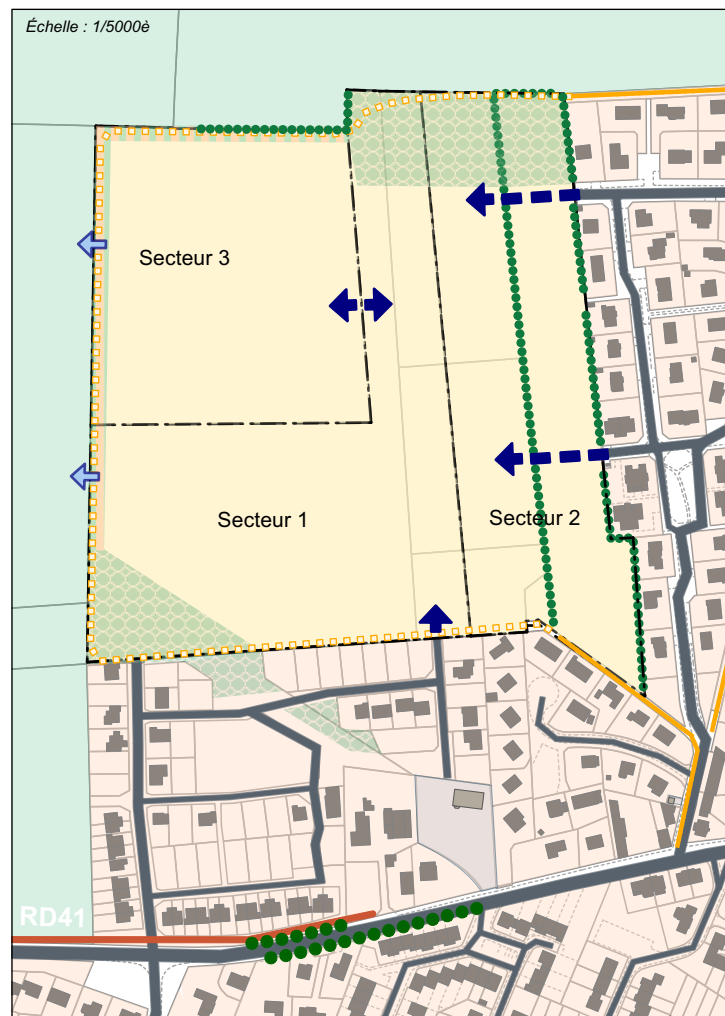
secteur 1 : 4,8 ha
secteur 2 : 3,7 ha
secteur 3 : 3,5 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble sur chacune des phases de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

PROGRAMMATION

Chaque secteur sera urbanisé en compatibilité avec les orientations, mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements. Ces orientations pourront être décomptées au global, si la première phase d'urbanisation réalise les opérations de logements les plus denses et les plus mixtes, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur la dernière phase. Sinon, elles le sont par phase.



HAB
OAPs n°1

Référence de la planche
des atlas réglementaires

F5
F6

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

25 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Secteur 1 : phase

I

Secteur 2 : phase

II

Secteur 3 : phase

III

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L1

> Voirie

B

C



BELLENGREVILLE - Entrée Nord-ouest

Bellegreville est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris"), axe structurant l'urbanisation de Val à dunes. La commune a connu un important développement pavillonnaire et la création ou la rénovation de nombreux équipements publics, ces dernières décennies.

Elle devrait voir son cadre de vie changer avec la déviation qui sera mise en service fin 2026 : elle permettra l'aménagement et le paysagement de sa traversée, la mise en sécurité des déplacements nord-sud et le confortement des services et commerces à la population. Elle autorise dès à présent la poursuite d'une expansion du village au nord-est, face au pôle d'équipements collectifs, récemment rénové.

ORIENTATIONS

Superficie : 3 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Cependant, vu la situation de l'opération et son caractère stratégique pour le village, la densité brute minimale ou le quota de diversité des parcs de logements sont applicables au global, afin que *des opérations plus denses et comprenant des logements collectifs ou intermédiaires soient réalisées le long de la Route de Paris, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur le secteur le plus au nord.*

FORME URBAINE

Ce site contribuera au réaménagement de l'artère principale du village afin qu'elle devienne un lieu d'animation et d'échanges. Ainsi :

- la frange sud du site sera aménagée en compatibilité avec la typologie paysagère retenue pour la RD613 (voir les OAP thématiques). Cet aménagement (voie cyclable + plantations d'alignements d'arbres) sera positionné et proportionné en accord avec la collectivité et le gestionnaire de la voie.
- la partie sud du site recevra des immeubles (logements collectifs ou intermédiaires) en alignement le long de la RD613 et en bordure d'une troisième placette (orientée au sud) qui viendra ponctuer l'axe et permettre l'accueil de nouveaux commerces ou services de proximité en rez-de-chaussée.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la RD613 et de ses réseaux. Les accès devront permettre la création d'une voie ouverte à la circulation automobile publique. L'entrée du village sera aménagée depuis l'ouest, pour pacifier les échanges à partir de ce premier carrefour (un léger dévoiement de la voie pourra être étudié pour réduire la vitesse du trafic).

Son réseau viaire réservera des possibilités d'extensions sur chacune des lisières du site (voir le schéma). Il sera hiérarchisé de façon à ce qu'une voie / profil B, puisse dans le futur se raccorder avec le réseau du quartier riverain à l'Est.

Il comprendra un maillage dense de voies vertes ou cyclables (y compris sur les lisières en espace commun), qui permettront les déplacements de proximité sans voiture, au plus court. Les abords de la Route de Paris seront réaménagés : voir coupes de principe ci-contre.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie présente au centre du secteur sera préservée, autant que possible. Elle pourra (pour partie) être compensée en lisière est.

La frange avec l'espace agricole respectera les orientations thématiques retenues pour les lisières d'urbanisation.

HAB
OAPs n°2

Référence de la planche
des atlas réglementaires

F4

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

20 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

II

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

COUPES DE PRINCIPE

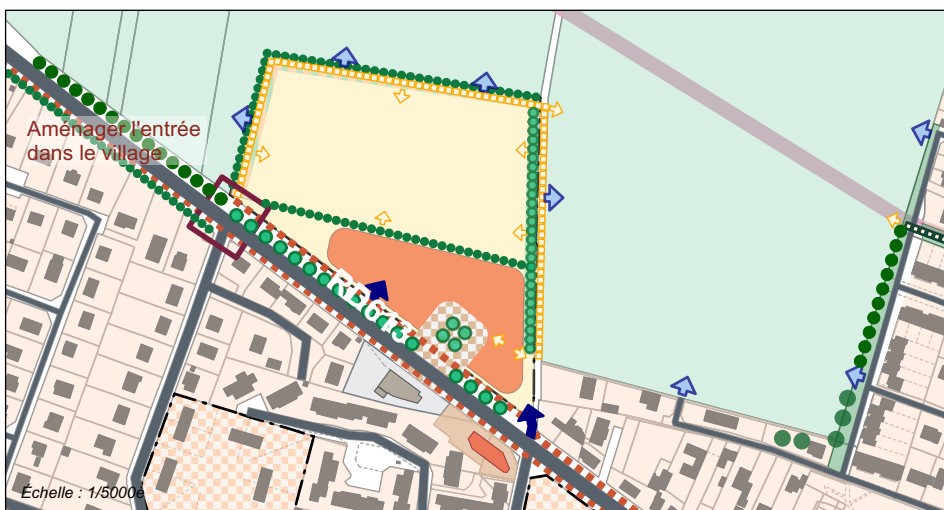
> Lisière

L1

> Voirie

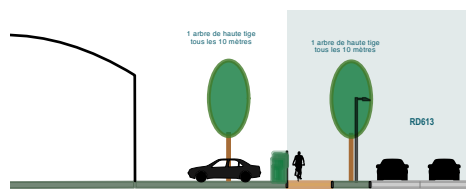
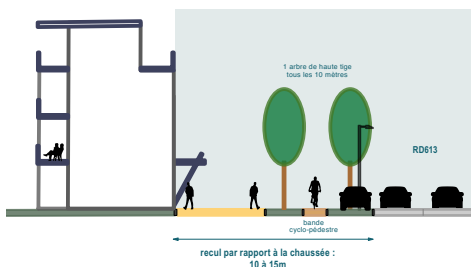
B

C



Coupe de principe sur la Route de Paris
avec ouverture de l'urbanisation coté voie

Coupe de principe sur la Route de Paris
sans ouverture de l'urbanisation coté voie





CAGNY

Site de l'ancienne Linière

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val à dunes. La commune forme la porte d'entrée dans le territoire communautaire depuis l'agglomération caennaise.

Très attractive, elle a connu un important développement urbain ces deux dernières décennies. Il conduit à la mutation des espaces économiques présents au nord de la Route de Paris (entreprises ou site agricole).

A ce stade, le déplacement de l'usine de teillage, et les mutations en cours à l'ouest de la Rue de l'Etoile (voir OAPs ECO N°1) engagent à organiser la réurbanisation -densification d'une partie de l'îlot urbain formé par la Rue de l'étoile, la Route de Démouville (RD228) et la Route de Paris (RD613), tant pour assurer la mixité urbaine et résidentielle de ce futur quartier en prenant en compte la stratégie "ZAN 2050", que pour qualifier le paysage urbain de l'entrée de ville et aménager les abords de la rue de l'Etoile.

ORIENTATIONS

Superficie : 2,2 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

La ré-urbanisation sera possible après démolition et dépollution du secteur.

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

FORME URBAINE

L'habitat individuel (s'il en est projeté) prendra place dans l'intérieur de l'îlot, préférentiellement sur les bordures nord et est du site.

L'habitat collectif composera un alignement de petits immeubles en bordure de la rue de l'Etoile, derrière le nouvel aménagement paysager à mettre en place sur ses abords (> voir la coupe ci-dessous). Un soin particulier sera apporté au traitement architectural et paysager de l'angle sud-ouest de la parcelle, au carrefour avec la Route de Paris.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux de la rue de l'étoile. Il sera bordé d'un trottoir pour le passage des piétons.

Il sera aménagé d'un accès pédestre pour ouvrir l'îlot au nord-est. Aucun accès privatif aux abords du carrefour RD613/Route de l'Etoile ne sera autorisé par le gestionnaire de la voie.

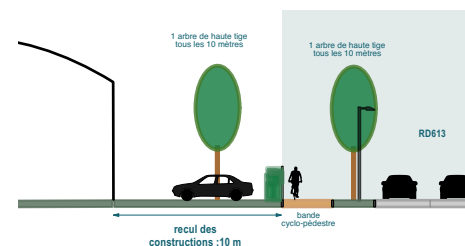
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une haie basse taillée et un alignement d'arbres formeront le premier plan du futur quartier résidentiel, le long de la rue de l'étoile.

Un espace-tampon ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé en bordure des logements présents au nord-est (voir le schéma).

COUPES DE PRINCIPE

Rue de l'étoile



HAB
OAPs n°3

Référence de la planche **D2**
des atlas réglementaires

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

25 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

II

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS
répartition
type :

1



CESNY-AUX-VIGNES

Centre-village

Cesny-aux-Vignes est un village disposant des équipements publics de proximité, qui a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies. Situé sur la frange est de la communauté de communes, sa population est à la même distance du pôle Argences-Moulton que de Mézidon-Vallée d'Auge, qui appartient à une autre communauté de communes.

La demande pavillonnaire a fortement chuté ces dernières années, aussi, l'urbanisation du présent secteur qui a fait l'objet d'autorisations d'aménager en 2022 et 2023, ne débute qu'en 2025.

Les OAP qui suivent, visent en particulier à conforter le maillage cyclo-pédestre au sein du village pour y faciliter les déplacements sans voiture. Elles prennent en compte les projets autorisés.

ORIENTATIONS

Superficie : 1,4 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble.

PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur (deux opérations) sera au global compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

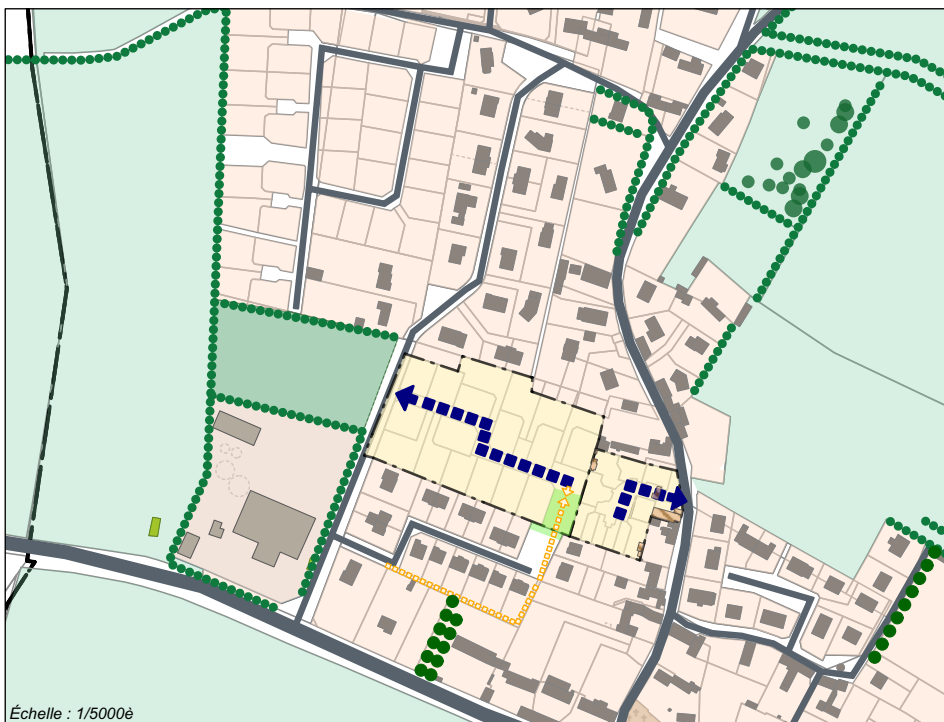
DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir des rues adjacentes et des réseaux qu'elles contiennent.

Le secteur restera traversant pour les piétons et les cyclistes grâce à un maillage de passages à travers les espaces verts. La liaison pédestre entre les rues des unités résidentielles est et ouest serait utile.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'implantation des logements à venir préservera des bandes de recul suffisantes avec les logements préexistants sur les lisières du site, en privilégiant des implantations en bordure des rues créées.



Échelle : 1/5000e

HAB
OAPs n°4

Référence de la planche
des atlas réglementaires **18**

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

20 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase **I**

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type : **2**



CONDE-SUR-IFS

Condé-sur-Iffs est située au sud de Val à dunes.

La commune se déploie sur des terres agricoles à bonnes caractéristiques agronomiques.

Son habitat est formé de corps de ferme implantés sur les coteaux du Laizon, que des pavillons sont venus border, ces dernières décennies, grâce aux détachements de lots à bâtir permis par la précédente carte communale. Il en résulte une urbanisation récente et peu dense qui s'est déployée le long des petites routes rurales au nord-ouest de la vallée.

Le PLUI, dans le cadre fixé par le SCOT et les lois d'aménagement récentes, organise la maîtrise des quelques extensions urbaines qu'il projette pour cesser l'étalement urbain .

ORIENTATIONS

Superficie :

Secteur 1 : 0,32 ha

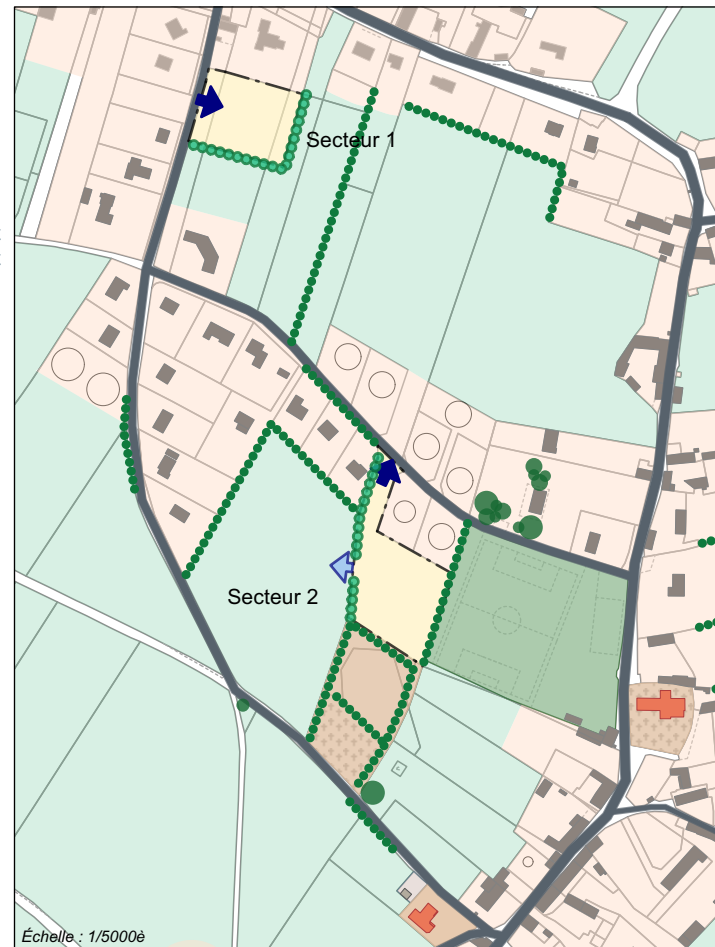
Secteur 2 : 0,47 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble sur chaque secteur

PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.



HAB OAPs n°5

Référence de la planche
des atlas réglementaires

L7
M7

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

12 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

II

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

3

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L2

DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera viabilisé et desservi (avec un accès unique) à partir de la rue des Haies d'Argences, pour le premier, de la rue des Hautes Vallettes, pour le second.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots.

Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.



Échelle : 1/5000e

EMIEVILLE

Emiéville est un village périurbain situé au sein de la riche plaine agricole au nord-est de Cagny-Frénouville.

Proche de l'agglomération caennaise, il a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies. Parallèlement, la commune a investi au centre du village, et elle dispose à ce jour d'équipements collectifs de proximité, regroupés autour de la mairie.

Les OAP qui suivent, organisent le confortement des parcs de logements au centre du village.

ORIENTATIONS

Superficies :

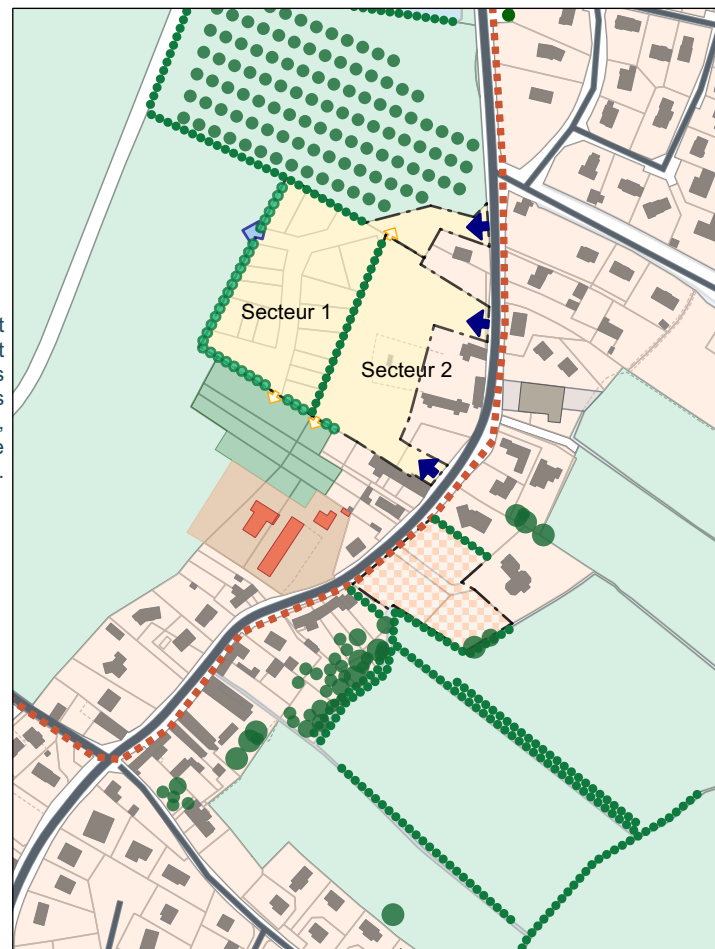
- > Secteur 1 : 1,15 ha
- > Secteur 2 : 0,85 ha

Modalités d'aménagement :

- > Aménagement d'ensemble sur chaque secteur

PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.



Échelle : 1/5000e

HAB OAPs n°6

Référence de la planche
des atlas réglementaires

C3

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

20 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Secteur 1 : phase

I

Secteur 2 : phase

III

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

2

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L2

> Voirie

B

DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux de la rue principale du village. L'accès sud du secteur 2 et ses abords, seront étudiés de façon, à assurer la visibilité et la sécurité des échanges, en concertation avec le gestionnaire de la voie.

Les nouveaux quartiers seront connectés au site public, pour faciliter l'accès à pied aux riverains.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.



Échelle : 1/5500e

FRENOUVILLE

Du quartier de l'Étoile à la réurbanisation du site STG



HAB
OAPs n°7

Référence de la planche
des atlas réglementaires **E3**

Frénouville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val d'Alsace.

Son urbanisation se déploie au sud de la RD613 et de part et d'autre de la voie ferrée.

Longtemps, soumise aux nuisances olfactives de la Sucrerie présente sur la commune voisine, elle voit aujourd'hui son attractivité résidentielle fortement développée, du fait de la fin de la nuisance, grâce à son accessibilité et sa proximité avec l'agglomération caennaise.

Son expansion urbaine est cependant limitée :

- à l'est par le futur prolongement, jusqu'à la RN158, du second contournement sud de l'agglomération caennaise, qui reliera l'A13 à la RD613,
- à l'ouest par la coupure paysagère à préserver de part et d'autre de la RD225 (entre la ville et le futur parc d'activités économiques de l'ancienne sucrerie).

Ses quartiers urbains sont accessibles depuis la RD613 à partir de deux grands carrefours giratoires. Le premier à l'ouest dessert la ville par une contre-allée. Le second à l'est, dessert le nouveau quartier dit "de l'Etoile" (en cours de viabilisation en 2025).

Ce quartier prend place à l'ouest de la coupure formée par le passage de la ligne électrique à très haute tension. Il est, à ce jour, sans lien routier avec les autres quartiers résidentiels de la ville.

L'entreprise de logistique qui occupe l'essentiel de l'espace en bordure de la RD613 (sans accès sur la RD613) pourrait quitter la commune à court terme.

Aussi, l'évolution urbaine de la frange nord de la ville est une opportunité, dans le cadre d'un projet global d'aménagement pour :

- **redéfinir le paysage urbain le long de la RD613, et l'occupation le long de l'infrastructure,**
- **insérer judicieusement dans le tissu urbain, la zone à préserver hors habitat, de part et d'autre de la ligne électrique à très haute tension, en la préservant de l'habitat,**
- **mettre en lien les réseaux viaires de part et d'autre de la coupure précédente, pour faciliter la cohésion urbaine et les déplacements de proximité sans voiture.**

Les OAP qui suivent concourent à la mise en œuvre de ces objectifs sur l'ensemble du secteur à (ré)urbaniser.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie en AUM : 1,1 ha (quartier de l'Étoile) et 7,4 ha à réurbaniser (secteur STG)

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque unité foncière de part et d'autre de la zone de précaution autour de la ligne électrique THT, dans le cadre du projet d'aménagement global répondant aux orientations et à la programmation suivante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Ce site a vocation à recevoir un quartier urbain mixte, où les différentes destinations (logements / équipements collectifs / activités économiques) seront implantées en fonction du voisinage, de la desserte, des risques et nuisances à prendre en compte (trafic routier, faisceau de la ligne électrique à très haute tension, lisière avec les logements individuels, ...).

Les opérations d'aménagement à venir sur chaque secteur seront ainsi compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

QUALITÉ URBAINE ET PRÉVENTION DES RISQUES

L'emprise de l'ancienne entreprise sera dépolluée, (si besoin) en application de la réglementation et en fonction des nouvelles destinations retenues pour les sols.

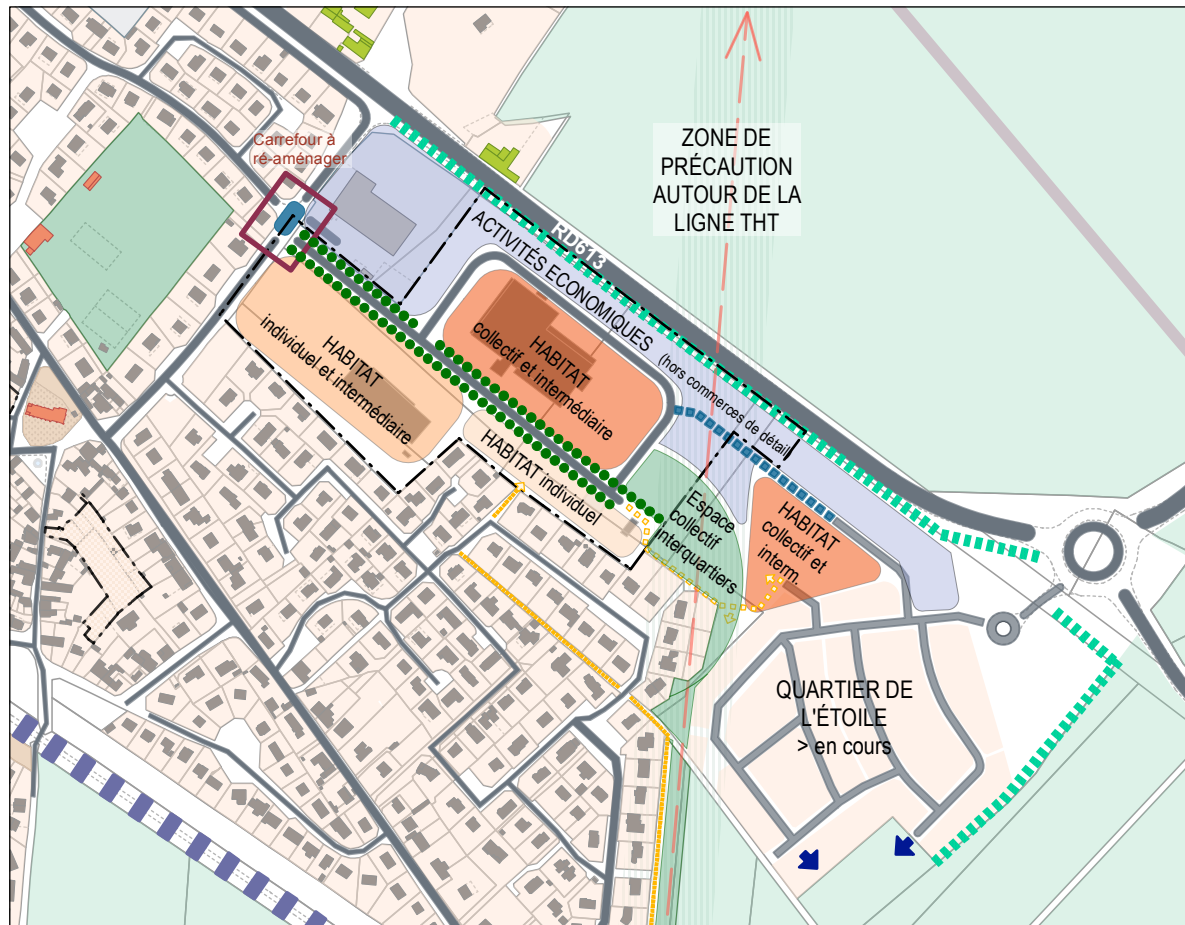
Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins et à venir. Ainsi, la répartition des activités sur le site, illustrée sur le schéma d'orientations ci-contre :

- réservera la frange nord du site à l'implantation d'activités économiques et de services à la population, en prenant en compte, pour les bureaux, la zone de recul à observer le long de la ligne à très haute tension pour la prévention contre les risques sanitaires associés aux champs électromagnétiques,
- disposera les nouveaux quartiers de logements, en complémentarité avec la typologie de ceux qui existent, c'est-à-dire en privilégiant les plus denses (et les plus hauts) dans la zone centrale à proximité du futur parc,
- poursuivra la coulée verte initiée sous la ligne électrique, par un parc, à l'intersection du quartier de l'étoile et de celui qui prolongera la ville actuelle.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le plan paysager de ce nouveau quartier précisera :

- la typologie paysagère à mettre en place le long de la RD613, au sein d'une lisière épaisse, en compatibilité avec les OAP thématiques. Elle comprendra soit un double alignement d'arbres si une contre-allée est projetée, soit un seul alignement avec une haie basse taillée, pour poursuivre la ponctuation paysagère retenue le long de la RD613.
- l'alignement retenu pour les constructions à venir et leurs caractéristiques d'aspect pour doter la ville, et au-delà, l'espace communautaire, d'une identité paysagère forte.
- la trame verte et récréative qui assurera le lien entre les différentes unités résidentielles ou parcs d'activités et la coulée verte centrale et les franges du quartier, pour déployer la biodiversité au sein des nouveaux quartiers.



Échelle : 1/6500e

DESSERTE et VIABILISATION

Desserte automobile et sécurité routière

Le nouveau réseau viaire sera dessiné en :

- reliant les deux parties de la ville, aujourd'hui disjointes,
- aménageant le carrefour en baïonnette à l'entrée du nouveau quartier pour assurer la sécurité des échanges en entrée de ville
- avec une hiérarchie des voies qui évitera la dispersion du trafic dans les unités résidentielles ; le réseau principal sera lisible, ample, aménagé de voies cyclables et planté d'alignements d'arbres, pour doter ce nouveau morceau de ville d'un paysage urbain de qualité.

Ainsi :

- une avenue reliera le giratoire du quartier de L'Étoile et la section nord de la Rue du Marais.
- l'espace public des nouveaux quartiers sera structuré par au moins une avenue est-ouest les reliant à l'entrée de ville ouest et aux espaces collectifs à disposer dans la coulée verte.

Desserte cyclable

Le quartier présentera un réseau cyclable de premier niveau (le long de la ou des avenues) relié d'une part, à la voie verte de la coulée verte et d'autre part à la Rue du Marais.

Ce maillage cyclable sera complété par un dense maillage cyclo-pédestre desservant les différentes unités résidentielles ; Il se raccordera au réseau cyclable et pédestre riverain.

Stationnement

La localisation du stationnement collectif facilitera la mutualisation entre les entreprises et le foisonnement avec les résidents.

HAB OAPs n°7

Référence de la planche
des atlas réglementaires

E3

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

25 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Secteur EST
Phase
Secteur Ouest
Phase

I

II

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS
répartition
type :

1

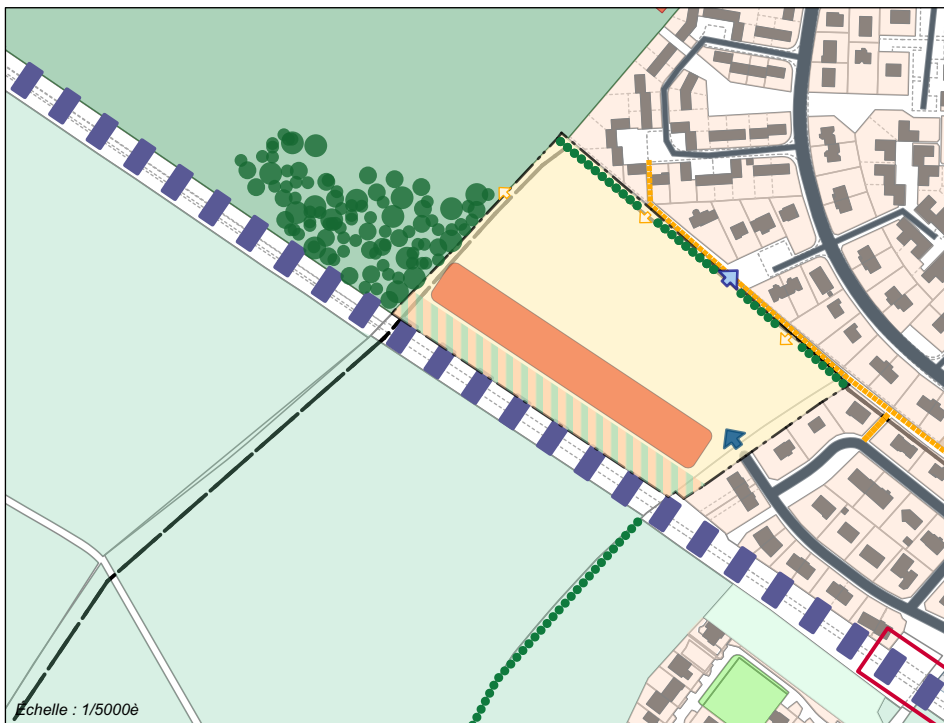
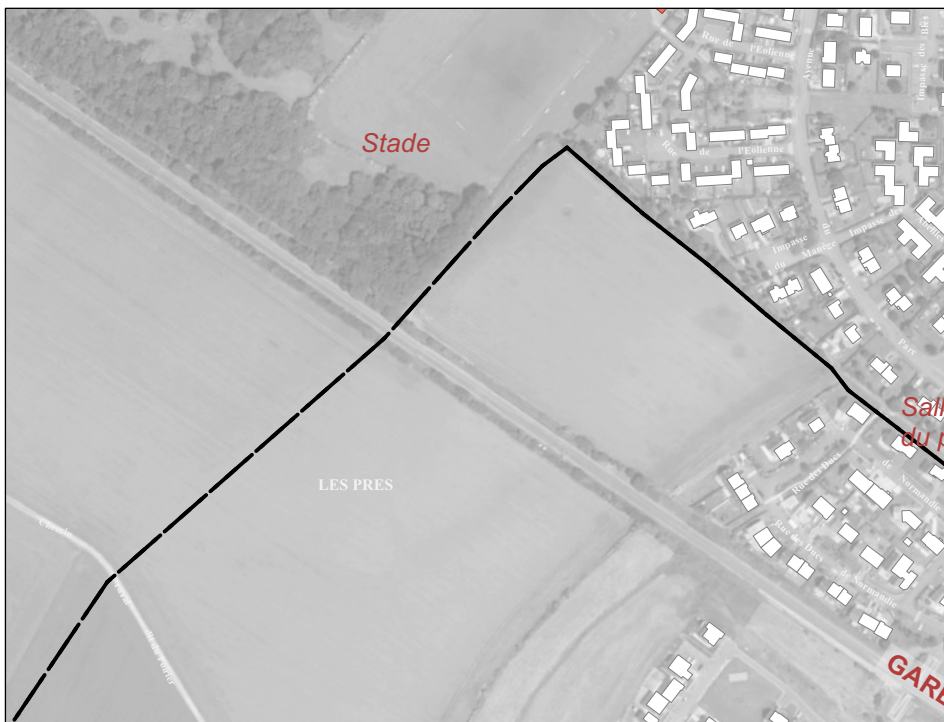
COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L1

> Voirie

A B C



FRENOUVILLE

Secteur gare

Frénouville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes. La commune dispose d'une forte attractivité résidentielle (qui a été confortée avec la fin de l'activité de la Sucrierie) vu son accessibilité et sa proximité avec l'agglomération caennaise.

Dans une première étape, son développement résidentiel sera organisé dans les nouveaux quartiers à venir le long de la RD613. Dans un second temps, l'urbanisation de cette parcelle comprise entre la voie ferrée, le parc public de Cagny et ses quartiers d'habitat, pourra être engagée vu sa proximité avec la gare, et avec le futur parc d'activités qui verra le jour sur le site de l'ancienne Sucrierie.

Ce nouveau quartier contribuera à la diversification des offres de logements sur ces deux communes et pourra répondre à l'accroissement des besoins locaux de logements qui pourrait résulter des développements économiques projetés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 3,5 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

FORME URBAINE

L'habitat individuel prendra préférentiellement place sur les bordures nord et est du secteur. L'habitat collectif (s'il en est projeté) pourra avantageusement profiter de la lisière à préserver et à paysager au sud, en bordure de la voie ferrée.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue des Ducs de Normandie. Il pourra bénéficier d'un second accès automobile (à aménager et justement calibrer pour éviter le transit), sur la place du manège, afin de faciliter les liens avec les quartiers voisins.

Le nouveau quartier sera ouvert :

- pour les piétons et les cyclistes : sur le chemin qui le borde au nord, celui-ci sera préservé et aménagé en voie verte (cyclo-pédestre),
- pour les piétons : sur le parc de Cagny, à l'ouest.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères qui forment les lisières nord et sud du secteur seront préservées.

En bordure de la voie ferrée, sur une largeur d'au moins 15 m, il sera préservé un espace vert non artificialisé et largement planté, pour assurer le premier plan paysager du quartier (et le recul vis-à-vis du trafic ferroviaire).

HAB
OAPs n°8

Référence de la planche **D2**
des atlas réglementaires

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

25 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

III

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L2

> Voirie

B

C



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e

FRENOUVILLE

Densification aux abords de l'ancien château

Frénoville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes.

La fin de l'activité de la Sucrerie (avec la suppression des nuisances qui lui étaient associées) a donné une nouvelle attractivité résidentielle au bourg, qui justifie l'organisation de sa densification potentielle.

Le village compte, au sud de la voie ferrée, la propriété d'un château, en ruine. Construit à la fin du XVIII^e siècle, restauré avant guerre, il a été gravement endommagé, saccagé et vidé lors de la Libération, et il n'a jamais connu de restauration depuis (vu l'ampleur des dégâts).

Il est bordé par un vaste corps de ferme, qui a perdu sa vocation agricole.

Aussi, vu les objectifs de la Loi Climat et Résilience, la commune souhaite organiser la densification de ce secteur, au sud de la voie ferrée, tout en préservant le caractère du site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 0,55 ha pour le corps de ferme + 1 ha à son pourtour

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble des espaces non urbanisés au pourtour du corps de ferme

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement ou de construction respectera les orientations thématiques (rappelées ci-contre) en termes de densité de logements, de phasage d'urbanisation et de typologie des parcs de logements.

FORME URBAINE

Cette opération recevra principalement du logement collectif dans le corps de ferme existant, ou s'il devait être (pour tout ou partie) démoli, des logements collectifs ou intermédiaires, dans des constructions en R+2+combles ou attique, afin de diversifier le parc de logements de la commune. Le hangar en bordure de la voie sera démoli pour permettre la desserte du quartier dans de bonnes conditions de sécurité.

Le château sera soit réhabilité, soit remplacé par un immeuble.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur au nord du corps de ferme sera viabilisé et desservi à partir de la rue Maréchal Foch. La nouvelle rue de desserte prendra accès suffisamment à l'écart du passage sous la voie ferrée, pour la sécurité (préférentiellement en face de la rue existante). La clôture existante devra être adaptée à la visibilité. La nouvelle rue permettra (avec ses réseaux) la desserte de l'ensemble des unités foncières. Le site du château sera desservi à partir de l'accès d'origine, entre les alignements d'arbres. Un accès de sécurité sera préservé sur la voie du quartier voisin.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Sur une largeur d'environ 15m en bordure de la voie ferrée, il sera préservé un espace vert non artificialisé et largement planté.

La clôture et le porche d'entrée du parc seront préservés (mur+grille) et mis en valeur pour constituer l'entrée vers le château (ou le futur immeuble).

L'essentiel de la couverture arborée existante (lors de l'élaboration du PLUi) sera préservé au sud du corps de ferme.

Les espaces qui devancent le château, entre les alignements d'arbres, seront préservés de l'urbanisation.

La commune étudiera l'ouverture du parc boisé au public à partir des deux attentes de voies préservées Rue des Sept Ormes.

HAB
OAPs n°9

Référence de la planche
des atlas réglementaires

E2

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

25 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

II

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

2

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière
le long de la voie ferrée

L2

> Voirie

C



JANVILLE - Village

Janville est une commune rurale où l'habitat s'est essaimé le long de petites routes ces dernières décennies. Son territoire se déploie dans un bocage que bordent les marais de Vimont et de la Dives.

Le présent secteur de développement viendra conforter le village. Son habitat profitera de la proximité des équipements collectifs communaux.

ORIENTATIONS

Superficie : 0,37 ha urbanisable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION :

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue Haute (VC2). Il ne sera pas aménagé plus d'un accès sur cette voie, pour sa desserte. Un chemin reliera l'opération, au nord, aux équipements publics.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi,

- en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.
- la haie basse en bordure de la voie sera préservée.



Échelle : 1/5000e

HAB
OAPs n°10

Référence de la planche
des atlas réglementaires **C6**

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

12 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

II

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

3

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

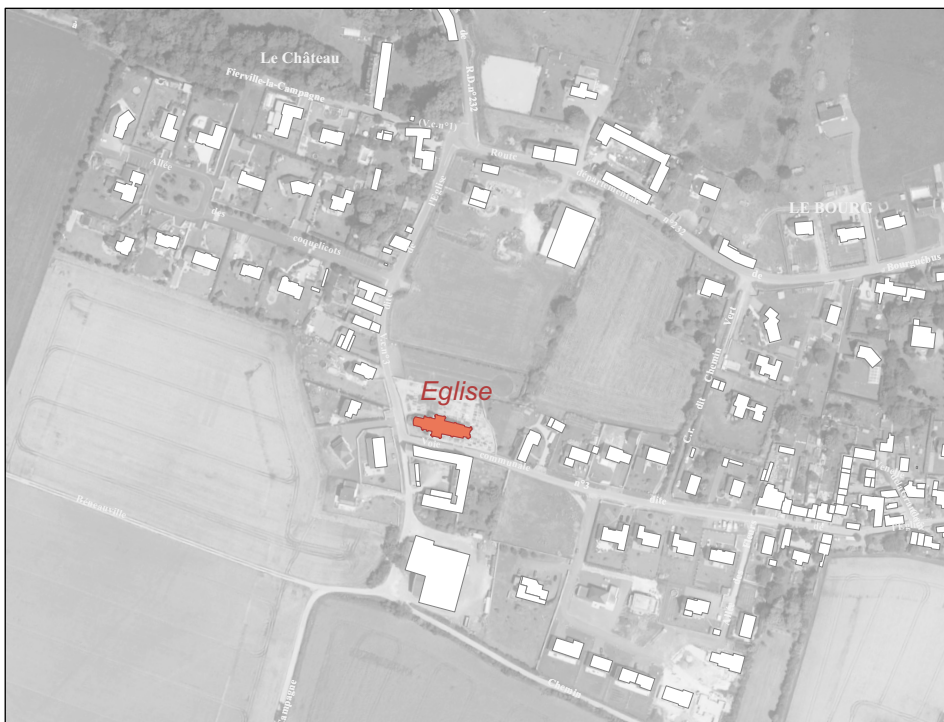
L2

> Voirie

C



Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



MOULT - CHICHEBOVILLE

Eglise de Chicheboville

Chicheboville est un village à forte présence agricole, qui a connu un important développement résidentiel ces dernières décennies. Il se déploie entre les marais, protégés, pour leur intérêt environnemental, et la plaine agricole, dédiée à la grande culture.

Cette parcelle, qui appartient à la commune, est bordée au sud par le cimetière, et à l'est par un îlot qui a toujours une vocation agricole.

ORIENTATIONS

Superficie : 0,25 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Elle recevra un ensemble de logements collectifs ou intermédiaires pour diversifier le parc de logements du village.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'église. Il sera urbanisé à partir d'une nouvelle rue, implantée au nord, pour la qualité d'ensoleillement des logements à venir. Elle se terminera par une impasse, qui préservera la possibilité du raccordement par une rue ou simplement un passage cyclo-pédestre avec les parcelles voisines, préservées en espace agricole, à ce stade du développement communal.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La rue créée formera la lisière avec la parcelle agricole présente au nord. Elle sera bordée d'une haie bocagère.



Échelle : 1/50000

HAB
OAPs n°11

Référence de la planche
des atlas réglementaires

G3

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

20 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

II

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

3

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L2

> Voirie

C



Échelle : 1/50000



Échelle : 1/50000

MOULT - CHICHEBOVILLE

Cœurs d'ilots en centre-ville

Moult (commune historique) est l'un des quatre pôles de Val à dunes.

De part et d'autre de la route historique de Caen à Lisieux, ses quartiers urbains reçoivent, avec ceux d'Argences, les équipements publics structurants de la communauté de communes et son principal pôle économique. Ils sont bordés au sud par une halte ferroviaire sur la ligne TER entre Lisieux et Caen.

Deux secteurs sont visés par les présentes OAP sectorielles (en complément des OAP thématiques) :

- le premier, correspond à un site à réurbaniser en bordure des terrains de sports. Vu sa forme et sa situation, il recevra des logements collectifs ou intermédiaires, afin de limiter la densification horizontale, vis-à-vis des riverains.

- le second, correspond à une ancienne parcelle agricole, aujourd'hui en cœur d'îlot, elle est occupée dans sa partie nord, par un pavillon.

ORIENTATIONS

Secteur 1

Superficie : 0,65 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION : L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Elle recevra un ensemble de logements collectifs ou intermédiaires pour diversifier le parc de logements communal.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue du Traité de Rome. Il pourra être raccordé, dans le cadre d'un plan de circulation, aux rues présentes sur l'unité foncière qui le borde au nord.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Un espace-tampon ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé en bordure des parcelles de petites tailles présentes à l'est et au nord-est (voir le schéma).

Secteur 2

Superficie : 0,95 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION : L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue Pierre Cingal. Un second accès automobile sera possible rue Mendès France.

Les piétons accéderont au chemin qui cerne le secteur, depuis l'intérieur du quartier, ainsi que par une voie verte (en l'absence de voie automobile) Rue Mendès France.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les arbres et haies existants seront autant que possible préservés.

HAB
OAPs n°12

Référence de la planche
des atlas réglementaires

G6

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

25 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

I

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière
le long du terrain de sport

L2

> Voirie

C



Échelle : 1 / 7 500^è



Échelle : 1 / 5 000^è

MOULT - CHICHEBOVILLE

Quartiers la Fabrique / Artémis

Moult (commune historique) est l'un des quatre pôles de Val ès dunes. De part et d'autre de la route historique de Caen à Lisieux, ses quartiers urbains reçoivent, avec ceux d'Argences, les équipements publics structurants de la communauté de communes et son principal pôle économique. Ils sont bordés au sud par une halte ferroviaire sur la ligne TER entre Lisieux et Caen. La ville a connu, ces 25 dernières années (sur environ 20ha dont 1/3 en propriété communale), un développement conséquent de ses quartiers d'habitat par création de lotissements d'un à quelques hectares.

Lors de la révision de son PLU en 2011, la municipalité de Moult a envisagé une très grande extension urbaine, entre la ville et la gare, pour laquelle elle a acquis plusieurs dizaines d'hectares de foncier agricole. Ce projet de ZAC a été abandonné, mais elle souhaite poursuivre son extension urbaine progressive vers le sud.

Le PLUi l'organise sur un périmètre compatible avec l'équilibre résidentiel sur VED, dans le cadre fixé par le PADD (et le SCOT). Il vient poursuivre l'opération d'aménagement autorisée en 2023 dite "la Fabrique" (sur 3,4ha), avec un périmètre et des orientations d'aménagement qui s'appuient sur les études dès à présent conduites par la commune.

ORIENTATIONS

Superficies :

secteur 1 : 3,4 ha
secteur 2 : 3,3 ha
secteur 3 : 2,6 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble par secteur

PROGRAMMATION : Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Elles se déploieront ainsi sur les 3 phases de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. La densité brute minimale et le quota de diversité des parcs de logements sont applicables par secteur. *Ils pourront être décomptés au global, si les opérations les plus denses et/ou celles comprenant des logements collectifs ou intermédiaires sont réalisées lors de l'urbanisation du premier secteur, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur les suivants.*

DESSERTE et VIABILISATION

Le quartier sera urbanisé à partir de trois artères principales :

- la rue du Traité de Rome qui le borde à l'ouest ; Elle sera plantée d'arbres d'alignement et aménagée de part et d'autre de voies cyclables et/ou piédestres, facilitant la liaison avec la halte ferroviaire (distante d'environ un kilomètre).

- une nouvelle rue, doublée d'une voie verte, inscrite dans la coulée verte qui préservera les reculs de sécurité nécessaires aux abords de la canalisation de gaz haute pression.

- une nouvelle rue à l'est du secteur 2, qui reliera le quartier Artemis, à travers celui de la Fabrique, au Chemin des Moutons, aménagé dans sa section nord.

Ces nouveaux quartiers seront dotés d'un dense réseau cyclable et piédestre, qui desservira chaque unité résidentielle, pour privilégier les déplacements sans voiture dès que possible (voir ci-contre). L'urbanisation du secteur supposera l'aménagement du carrefour au sud, entre la rue du traité de Rome et la RD40 pour la sécurité des échanges.

FORME URBAINE

Les ensembles de logements les plus denses seront préférentiellement implantés en bordure de la coulée verte ou de la lisière sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le nouveau quartier sera bordé de lisières d'urbanisation en espace commun, comprenant une voie verte ou cyclable et pouvant ponctuellement s'élargir pour l'accueil d'espaces récréatifs aménagés ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés aux aménagements paysagers.

HAB
OAPs n°13

Référence de la planche
des atlas réglementaires

G6

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

25 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Secteur 1 : phase

I

Secteur 2 : phase

II

Secteur 3 : phase

III

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

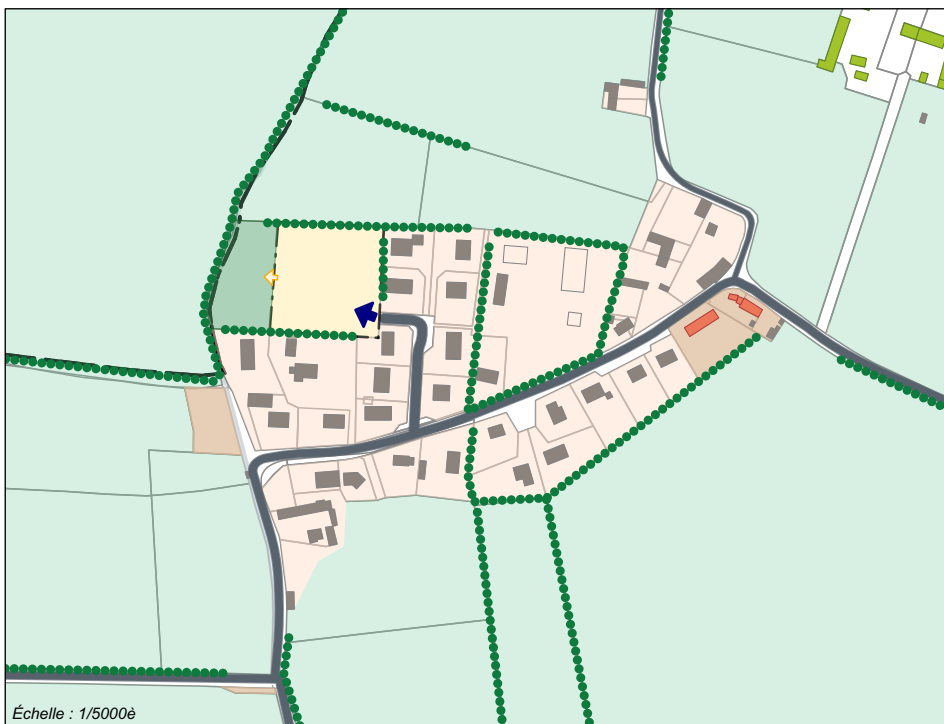
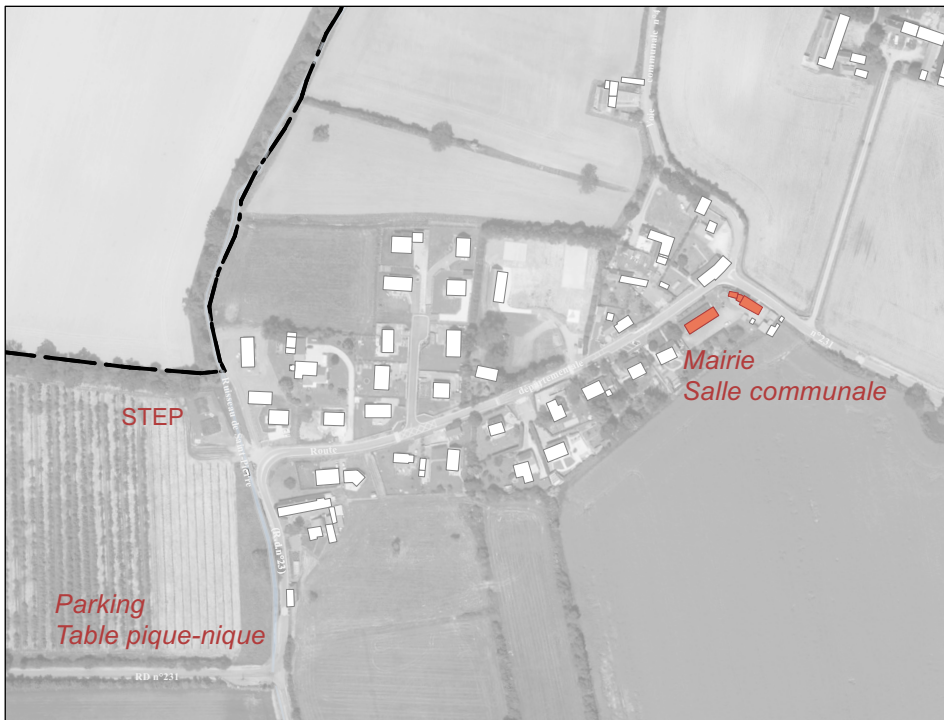
COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L1

> Voirie

A B C



SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER

Village

Saint-Ouen-du-mesnil-Oger est une commune rurale du bocage qui se déploie en bordure des marais de la Dives, au nord-est de Val ès dunes.

Ces dernières décennies, la commune a organisé le développement de son parc de logements à partir de deux villages : celui de Saint-Ouen et celui d'Heritot. C'est sur le premier, qui reçoit les équipements collectifs de la commune (dont une station d'épuration des eaux usées) qu'est retenue une nouvelle extension.

ORIENTATIONS

Superficie : 0,52 ha urbanisable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue du clos Saint-Pierre.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.



HAB
OAPs n°14

Référence de la planche **D8**
des atlas réglementaires

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

15 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

1

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

3

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L1

> Voirie

C



SAINT-PAIR - Quartier des Bruyères

Saint-Pair est une commune rurale au nord de Val ès dunes qui a connu un développement périurbain du fait de la situation de son village, au sud de la ville de Troarn et de part et d'autre de la RD37 (route qui relie Troarn à Argences).

Deux secteurs sont visés par les présentes OAP sectorielles (en complément des OAP thématiques) :

- une opération d'aménagement pour du logement.
- le site du garage dont l'extension est proposée pour résorber les problèmes de stationnement de véhicules sur les bas-côtés des rues adjacentes.

ORIENTATIONS

Nouveau quartier de logement

Superficie : 0,46 + 0,35 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la Rue de l'infirmerie. Si le Conseil Départemental donne son accord, cet accès pourra être remplacé par un accès sur la RD37.

Il sera aménagé d'une rue traversante (≠ impasse) jusqu'au chemin rural de la Croix de Pierre. Les abords des deux voies pré-existantes seront plantés et bordés de trottoirs pour le passage des piétons.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.

> voir la coupe de principe et les OAP thématiques

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu : la haie bocagère présente en lisière sud sera préservée.

Extension du site du garage

Superficie après extension : 0,4 ha

Modalités d'aménagement :

Aménagement d'ensemble

DESSERTE et VIABILISATION

L'alignement des rues sera matérialisé pour marquer la limite de l'espace privé.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière non artificialisée, d'une largeur d'au moins 3m sera préservée. Elle comprendra, en clôture, une haie bocagère d'essences locales variées qui masquera les espaces de stationnement et de travail de la parcelle, depuis les voies environnantes.

HAB
OAPs n°15

Référence de la planche des atlas réglementaires **B5**

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

15 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

I

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

3

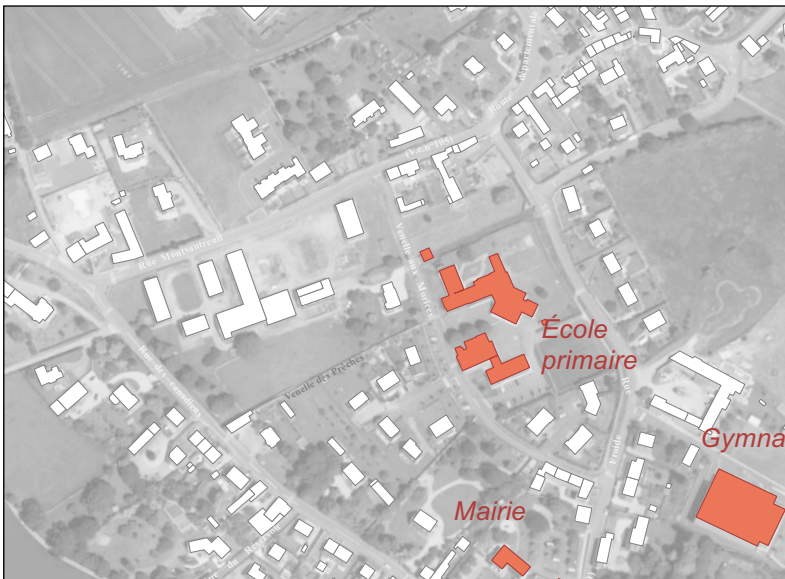
COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

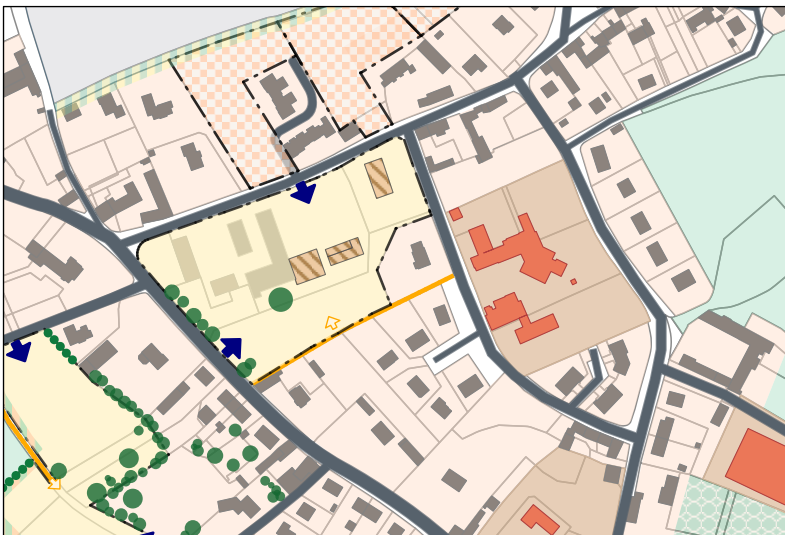
L2

> Voirie

B



Échelle : 1/5000e



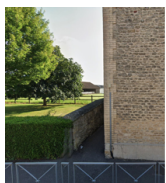
Les abords du site :

Échelle : 1/5000e

Rue des canadiens

La venelle du Prêche
vers l'école

Rue Montsauteuil



Le corps de ferme de la Reconstruction



SAINT-SYLVAIN

(ré)urbanisations dans le village

Saint-Sylvain, qui a rejoint la communauté de communes Val ès dunes au 1^{er} janvier 2025, est un bourg historique de la plaine entre Caen et Falaise. Il a connu un important développement tant de ses parcs de logements que de ses équipements collectifs depuis le début des années 2000.

Après la mise en œuvre d'un grand projet de réaménagement de la partie du village, qui borde la vallée, suite aux inondations dévastatrices de 2001, la commune engage une seconde phase de son développement urbain.

Si la précédente a permis la réurbanisation du site de l'ancienne coopérative agricole, avec la création d'un petit pôle de services, la construction d'un gymnase et des aménagements tant paysagers qu'au service de la gestion des eaux pluviales, la présente, dès à présent engagée, reposera autant sur des extensions mesurées que sur de "l'intensification urbaine".

En effet, si le village a connu une croissance pavillonnaire conséquente ces dernières décennies, il présente aussi, en son sein, d'anciens sites agricoles à (ré)urbaniser (ou en cours de réurbanisation). Ce secteur, de grande taille et idéalement situé, est l'un d'eux.

ORIENTATIONS

Superficie : 1,2 ha à réurbaniser

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble du site après démolition des hangars agricoles inadaptés à un changement de destination.

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

FORME URBAINE

L'habitat collectif ou intermédiaire prendra place en bordure nord ou est du secteur pour structurer un nouveau front urbain. Il sera préférentiellement composé d'un alignement de petits immeubles. Ils pourront recevoir du commerce ou des services en rez-de-chaussée.

DESSERTE et VIABILISATION

Il sera viabilisé et desservi à partir des rues qui le cernent.
La venelle pédestre qui traverse le secteur sera préservée.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée et les arbres qui bordent la rue des Canadiens seront préservés, de même que le muret de pierres qui longe la venelle pédestre (il pourra cependant être ouvert sur le nouveau quartier).

Le site sera désimperméabilisé autant que possible.

HAB
OAPs n°16

Référence de la planche
des atlas réglementaires

K3

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

20 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase

I

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type :

1

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

avec la Venelle du prêche

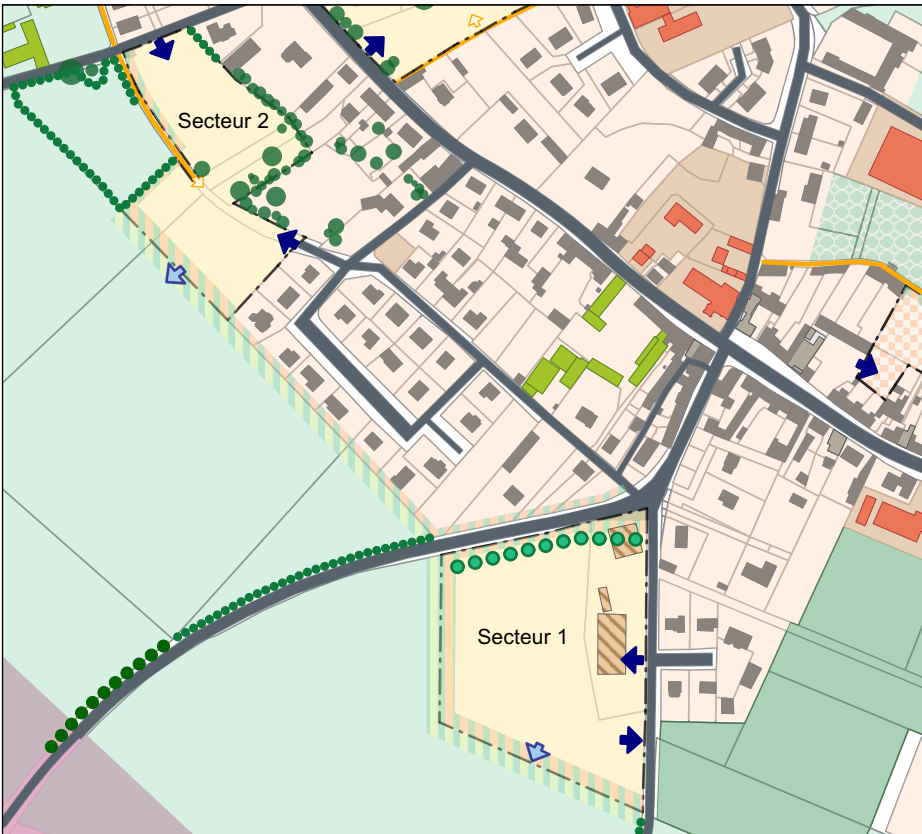
L1



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e

SAINT-SYLVAIN

Extensions au sud du village

Saint-Sylvain, qui a rejoint la communauté de communes Valès dunes au 1^{er} janvier 2025, est un bourg historique de la plaine entre Caen et Falaise. Il a connu un important développement tant de ses parcs de logements que de ses équipements collectifs depuis le début des années 2000.

Après la mise en œuvre d'un grand projet de réaménagement de la partie du village, qui borde la vallée, suite aux inondations dévastatrices de 2001, la commune engage une seconde phase de son développement urbain. Si la précédente a permis la réurbanisation du site de l'ancienne coopérative agricole, avec la création d'un petit pôle de services, la construction d'un gymnase et des aménagements tant paysagers qu'au service de la gestion des eaux pluviales, la présente, dès à présent engagée, reposera autant sur des extensions mesurées que sur de "l'intensification urbaine".

Les deux secteurs qui suivent, contribueront à une poursuite modérée de l'expansion urbaine au sud.

ORIENTATIONS

Superficies : secteur 1 : 2,1 ha secteur 2 : 1,3 ha
(hors chemin préservé)

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs

PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Secteur 1

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux du chemin de Fauces (en 2 points vue sa taille). Aucun accès ne sera possible sur la RD43, dont le carrefour au nord du secteur sera aménagé pour la sécurité. Une attente de voirie avec les réseaux sera préservée vers le sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'angle Nord et les abords de la RD43 seront plantés pour la qualité du paysage d'entrée dans le village : une haie sur talus sera plantée par l'aménageur. Elle sera doublée d'arbres dans les parcelles privatives.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu. En l'absence d'espace commun (avec un chemin) en lisière du quartier, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère. Dans la zone agricole, il sera devancé par une zone tampon enherbée, au service de la protection contre le ruissellement.

Secteur 2

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux du chemin du Clos. Une nouvelle rue le traversera du chemin du Clos à la Rue des jardins.

Il préservera le chemin des jardins dans la lisière du quartier, tout au long du bassin pour que cette future section de voie verte relie les quartiers du sud-ouest de la commune aux équipements sportifs et récréatifs.

Une attente de voirie avec les réseaux sera préservée vers le sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure du chemin des jardins (le long du bassin), un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera planté dans les futurs lots et bordé d'une haie bocagère en clôture. En l'absence d'espace commun (avec un chemin) en lisière du quartier, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère. Dans la zone agricole, il sera devancé par une zone tampon enherbée, au service de la protection contre le ruissellement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

HAB
OAPs n°17

Référence de la planche
des atlas réglementaires **K3**

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

20 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Secteur 1 : phase

II

Secteur 2 : phase

III

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

Secteur 1

2

Secteur 2

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

Secteur 2

L2

> Voirie

B C

VALAMBRAY - Village d'Airan

Airan est l'un des villages de la commune nouvelle de Valambray. Situé sur la route entre Moul et Mézidon-Canon, ce petit village historique connaît un important développement pavillonnaire depuis le début des années 2000. Il est cependant interrompu depuis 2023 par la crise immobilière.

Ainsi, les OAP qui suivent, re-projettent dans le temps, l'urbanisation autorisée ou en cours en 2025 au sud du village, afin de mieux l'adapter aux capacités d'accueil du village et afin d'en conforter la cohérence urbaine.

ORIENTATIONS

Superficies :

- secteur 1 : 1,1 ha
- secteur 2 : 2,1 ha (y compris la partie réurbanisée après démolition d'un hangar)

Modalités d'aménagement :

- > Aménagement d'ensemble de chaque secteur

PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement à venir seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur 1 sera viabilisé et desservi à partir de la rue Goujarde, en deux points, avec un plan de circulation adapté, établi en concertation avec le gestionnaire de la rue.

Au moins, un prolongement de la nouvelle voie et de ses réseaux sera préservé à l'est.

Le secteur 2 sera viabilisé et desservi à partir de la rue du Pont du Ham. La nouvelle rue se raccordera à la rue du Pressoir. Au moins, un prolongement de la nouvelle voie et de ses réseaux sera préservé au sud.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière des opérations d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.



HAB
OAPs n°18

Référence de la planche
des atlas réglementaires

H6
H7

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

20 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Secteur 1 : phase

I

Secteur 2 : phase

II

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

2

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

L1

> Voirie

B C



VALAMBRAY

Quartier de l'école à Billy

Billy est l'un des villages de la commune nouvelle de Valambray. Le présent secteur de développement viendra conforter son habitat et profitera de la proximité de ses équipements collectifs, dont celle de l'école élémentaire.

ORIENTATIONS

Superficie : 0,6 ha urbanisable

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir respectera les orientations thématiques (rappelées ci-contre) en termes de densité de logements, de phasage d'urbanisation et de typologie des parcs de logements.

Le nouveau quartier sera bordé d'un espace vert collectif au nord-ouest, en continuité avec le site scolaire.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue des Canadiens. Il sera relié aux équipements publics voisins par un chemin cyclo-pédestre qui se raccordera sur le chemin qui longe l'église.

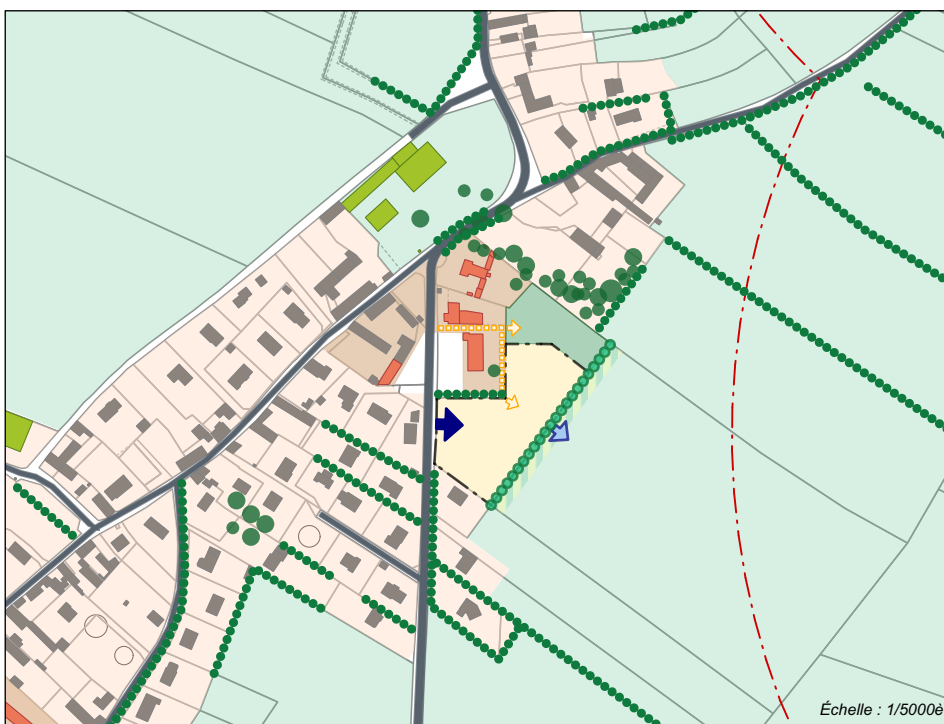
INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.

Une lisière d'intérêt hydraulique (espace tampon enherbé en bordure de l'espace agricole) viendra la doubler.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.



HAB
OAPs n°19

Référence de la planche
des atlas réglementaires **15**

**DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE**

15 logements par hectare

**ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION**

Phase **I**

**DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS**

répartition
type : **3**

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière **L1**

> Voirie **C**

Échelle : 1/5500e



VIMONT - entrée nord-est

Vimont est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris"), axe structurant l'urbanisation de Val ès dunes. Il a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies, parallèle à une dévitalisation de son centre-ville, du fait de l'importance du trafic et de ses nuisances.

Ce petit village bien équipé, bordé par les espaces naturels du Cours Semillon, devrait voir son cadre de vie changer avec la déviation qui sera mise en service fin 2026 : elle permettra de paysager sa traversée, d'y sécuriser les déplacements nord-sud et d'y conforter les services à la population.

Elle autorise l'urbanisation des abords de la voie principale au nord-est. Ce site, à moins de 500m de l'ensemble des équipements collectifs du village, correspond à la bande de recul initialement préservée lors de l'urbanisation du quartier résidentiel qui la borde au nord.

Sa situation, au cœur du village et aux abords de cette rue qui a vocation à être réaménagée en avenue urbaine (organisation du stationnement / voie cyclo-pédestre / plantation d'alignement d'arbres) est une opportunité pour la diversification du parc de logements sur le village et l'accueil de nouveaux commerces, services ou équipements d'intérêt collectif.

HAB
OAPs n°20

Référence de la planche des atlas réglementaires **F5**

DENSITÉ
RÉSIDENTIELLE
MINIMALE BRUTE

25 logements par hectare

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

DIVERSITÉ DES
LOGEMENTS

répartition
type :

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière

> Voirie :
Réaménagement des abords de
la route de Paris : voir ci-contre

ORIENTATIONS

Superficie : 0,7 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION et FORME URBAINE

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements. Ainsi, vu l'intérêt de cette situation urbaine et la forme du parcellaire, il recevra une densité résidentielle renforcée grâce à des immeubles (bureaux, logements collectifs ou intermédiaires) implantés en alignement, le long de la future avenue.

Pour favoriser le redéploiement d'une animation urbaine au centre du village, après déviation, au moins la moitié du linéaire bâti le long de la voie comprendra, en rez-de chaussée, des locaux pour des équipements ou services.

Les immeubles seront implantés (après validation par un Héliodon) de façon à préserver l'ensoleillement d'hiver des logements du quartier existant au nord.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la Route de Paris et de ses réseaux, avec la mise en place d'accès communs.

L'entrée du village depuis l'est sera matérialisée pour pacifier les échanges en son sein (un léger dévoiement de la voie pourra être étudié pour réduire la vitesse du trafic), et le carrefour avec la RD40 sera sécurisé en tant que besoin.

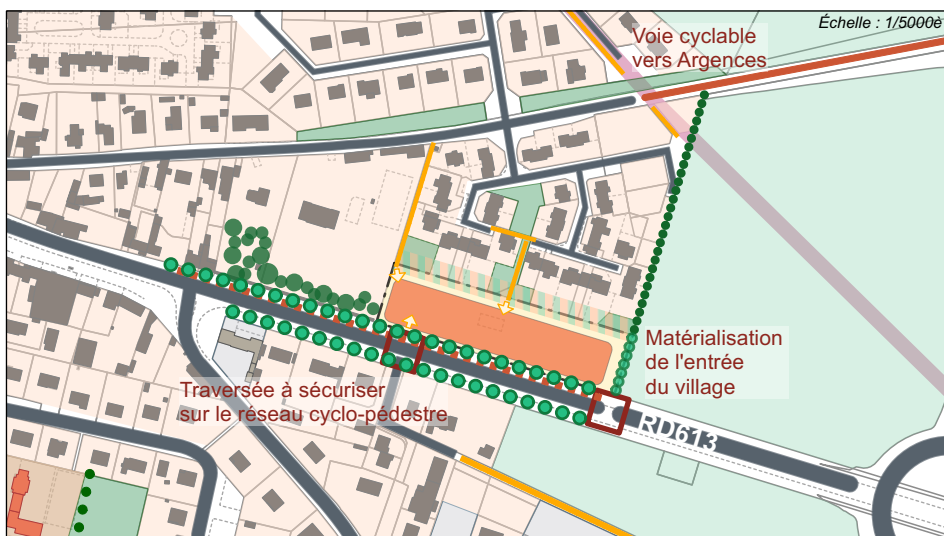
Le secteur restera traversant pour les piétons et les cyclistes qui rejoindraient les espaces naturels présents au nord ou la voie cyclable vers Argences.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'avenue sera aménagée en compatibilité avec la typologie paysagère retenue par les OAP thématiques et les coupes de principe ci-contre.

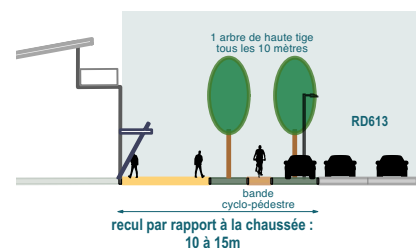
La haie lisière à l'est sera complétée. Le merlon existant pourra être supprimé.

Pour compenser la suppression d'espaces verts collectifs, les espaces restants seront aménagés pour les loisirs des riverains.

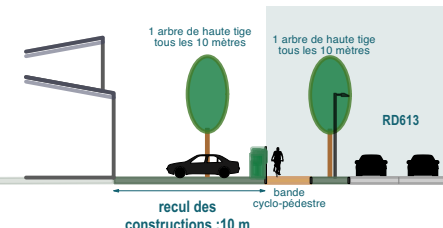


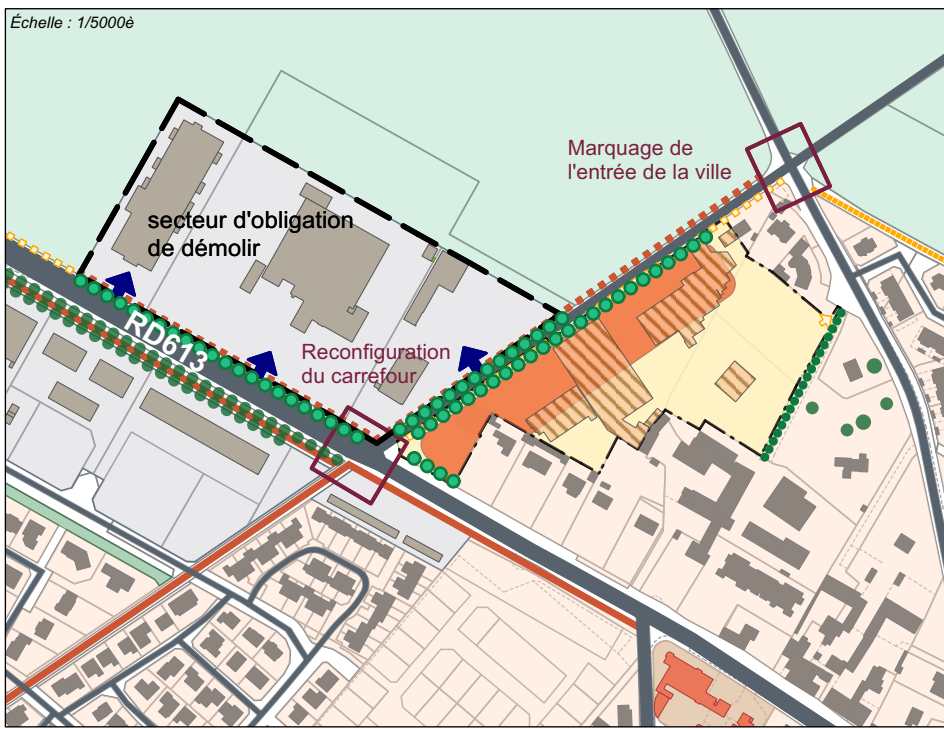
Échelle : 1/5000e

Coupe de principe sur la Route de Paris
avec ouverture de l'urbanisation coté voie



Coupe de principe sur la Route de Paris
sans ouverture de l'urbanisation coté voie





CAGNY - Réaménagement des quartiers de l'entrée de ville nord-ouest

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes. La commune forme la porte d'entrée dans le territoire communautaire depuis l'agglomération caennaise.

Très attractive, elle a connu un important développement urbain ces deux dernières décennies. Il conduit à la mutation des espaces économiques présents au nord de la Route de Paris, en entrée de ville.

Leur requalification et leur adaptation au nouveau contexte urbain, engageant à la démolition des bâtiments vétustes présents, et au paysagement des abords nord de la RD613, en cohérence avec l'aménagement paysager présent au sud.



ECO
OAPs n°1

Référence de la planche
des atlas réglementaires

D2

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

I

ORIENTATIONS

Superficie de la zone urbanisée : 3,5 ha

Modalités d'aménagement :

> au fur et à mesure des projets de construction des unités foncières.

PROGRAMMATION

Les projets de construction ou d'aménagement à venir seront compatibles avec les orientations thématiques en ce qui concerne l'aménagement paysager des abords de la RD613. Ils supposeront la démolition des bâtiments vétustes présents en 2025.

DESSERTE et VIABILISATION

Le carrefour au sud-est du site sera reconfiguré pour la sécurité des échanges et la qualité du paysage.

Le premier plan des unités foncières, le long de la RD613 et de la rue de l'Etoile, sera planté et bordé d'une voie cyclable et piétonne pour sécuriser les accès sans voiture.

De nouveaux accès mutualisés seront délimités afin de sécuriser les entrées et sorties de tous les véhicules.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière non artificialisée, d'une largeur d'au moins 3m sera préservée. Elle comprendra, en clôture, une haie bocagère d'essences locales variées qui masquera les espaces de stationnement et de travail de la parcelle, depuis l'espace alentour.



Échelle : 1/7500e

CAGNY - Sucrerie

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes.

La vie de la commune (et de sa voisine à l'est) a longtemps été rythmée par l'activité de la sucrerie industrielle qui occupait vingt-quatre hectares à l'est de la ville.

Après l'arrêt de la production en 2019 et sa fermeture définitive en 2021, le devenir de ce site est au centre de l'attention de la commune et de la communauté de communes, vu d'une part les enjeux liés à sa démolition/dépollution et d'autre part, l'ensemble des atouts de ce site pour le développement économique du territoire. Ce sont :

- *en termes de taille et de configuration* : 24 ha d'un seul tenant, avec des caractéristiques géométriques, topographiques et de portance adaptée à sa ré-industrialisation ;

- *en termes de dessertes* : il est accessible par le réseau routier structurant de l'aire urbaine caennaise (RD613, RD41 et A813) ; Il est proche de la halte ferroviaire Cagny-Frénouville ; Il est bordé au sud par la voie ferrée ; Il est alimenté par le réseau électrique très haute tension et le gaz ; Il dispose d'une station d'épuration des eaux usées et des forages d'eau.

- *en termes de situation urbaine* : il peut être desservi à l'écart des quartiers d'habitat ; Il peut être séparé de ceux de Cagny par une zone tampon et à l'est de ceux de Frénouville par le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux villes (tel que prévu par le SCOT).

Ainsi, vu le caractère stratégique pour le territoire du juste réemploi de ce site et vu son inscription dans la liste des grands sites français ciblés pour la ré-industrialisation du pays, les présentes OAP fixent le cadre d'urbanisation dans lequel s'inscriront les activités, aménagements, installations et constructions à venir. Le site est ainsi réservé à l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat voisins (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grevées la qualité de leur cadre de vie). Dans une première étape, seule la partie occupée par l'ancien site industriel est urbanisable.

ECO OAPs n°2

Référence de la planche
des atlas réglementaires **D2**

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

I

Entrée sur le site depuis la RD613

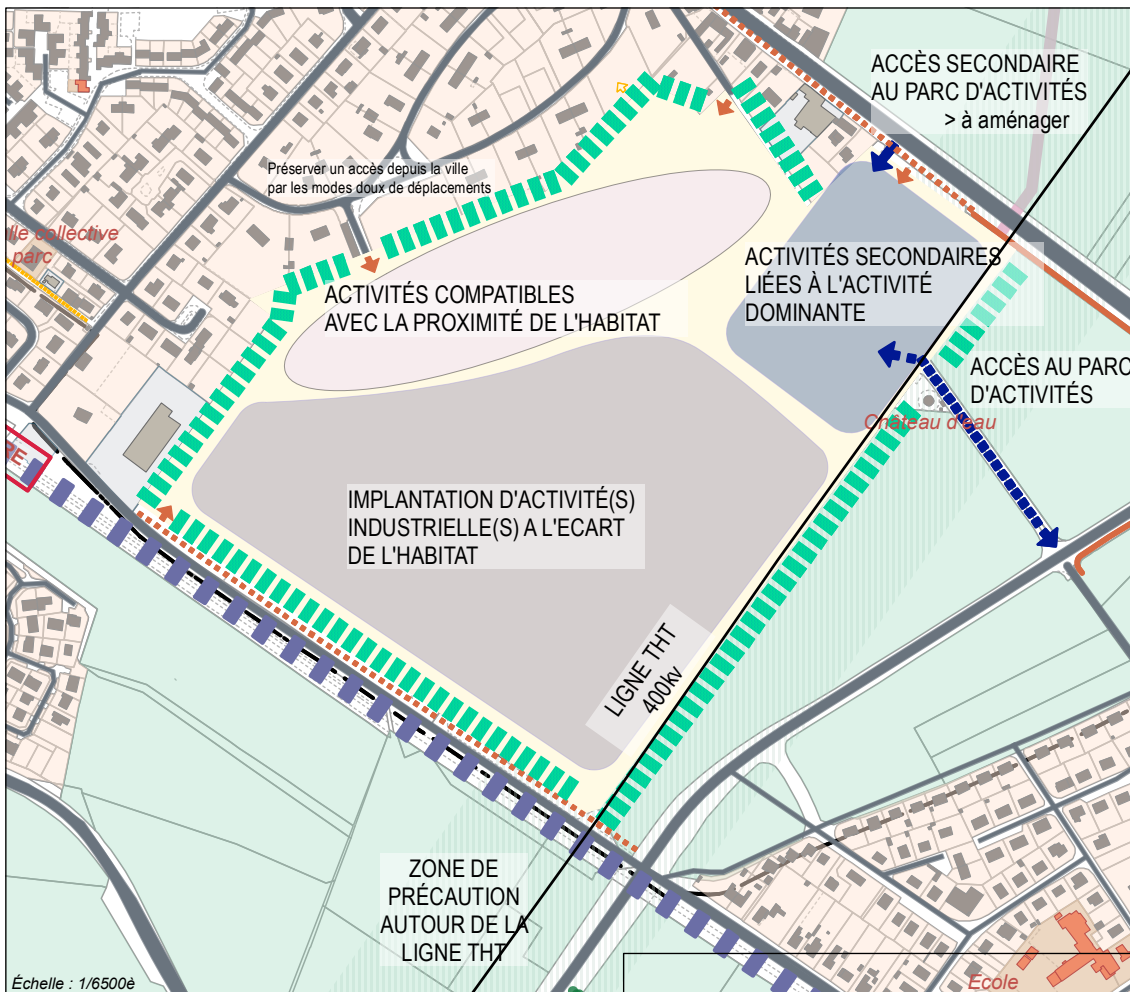


Vue sur le site (avant démolition) depuis la lisière urbaine de Frénouville



Vue sur le site (avant démolition) depuis la rue qui relie Cagny à Frénouville le long de la voie ferrée





CAGNY - Sucrerie

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 24 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Vu la nature du site, sa localisation et les enjeux liés à sa dépollution, il restera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il ne recevra ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Le site sera dépollué en application de la réglementation.

Pour permettre sa réurbanisation, les infrastructures qui ont été liées son exploitation, (dans et en dehors du périmètre de l'usine) et les constructions et installations existantes seront supprimées.

Les activités accueillies seront compatibles avec la nature des sols, ainsi que les aménagements et infrastructures présents dans le sous-sol.

Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins.

Ainsi,

- tout ou la plus grande partie du site sera réservée à une activité dominante ;
- dans le cas où celle-ci n'occuperait qu'une partie du site, le schéma d'orientations ci-contre, organise l'implantation des autres activités qui pourront être accueillies : ce seront des activités complémentaires ou liées à cette activité dominante (occupant de plus petits emplacements), au nord et à l'ouest, en profitant de la desserte et de la viabilisation existantes. Pour préserver les quartiers riverains des nuisances, le cas échéant, les activités compatibles avec l'habitat seront localisées à leurs abords.

- Dans tous les cas, le merlon planté préexistant sera conservé et intégré aux aménagements paysagers collectifs complémentaires. Il sera poursuivi en tant que besoin.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu la situation de ce site, une attention particulière sera portée à son plan d'aménagements et de plantations pour la qualité de son insertion dans le paysage et l'environnement :

- une large frange plantée et arborée sera mise en place sur les lisières du site,
- sur la lisière sud, elle s'accompagnera d'une piste cyclable bordée d'arbres à haut jet en alignement et d'une haie basse taillée,
- les quelques beaux arbres présents sur le site seront préservés ou compensés par des sujets de grande taille,
- les nouvelles rues comprendront des abords en pleine terre, plantés d'alignements d'arbres et/ou de haies pour développer la biodiversité ordinaire au sein du nouveau parc.

VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

Desserte automobile

Le parc sera desservi à partir des deux accès existants : depuis la RD613 et depuis le chemin du château d'eau.

Un troisième accès pourra être créé (sous réserve de l'accord du conseil départemental) au sud du précédent s'il était indispensable à la dissociation des trafics pour la sécurité et/ou la quiétude des autres quartiers.

Aucun accès ne sera possible sur la rue qui relie les quartiers d'habitat de Cagny et Frénouvill, afin qu'elle conserve son statut actuel, qui sera conforté par l'aménagement de la lisière avec le site (voir ci-contre).

Stationnement

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone et leur juste dimensionnement en fonction de la nature des activités.

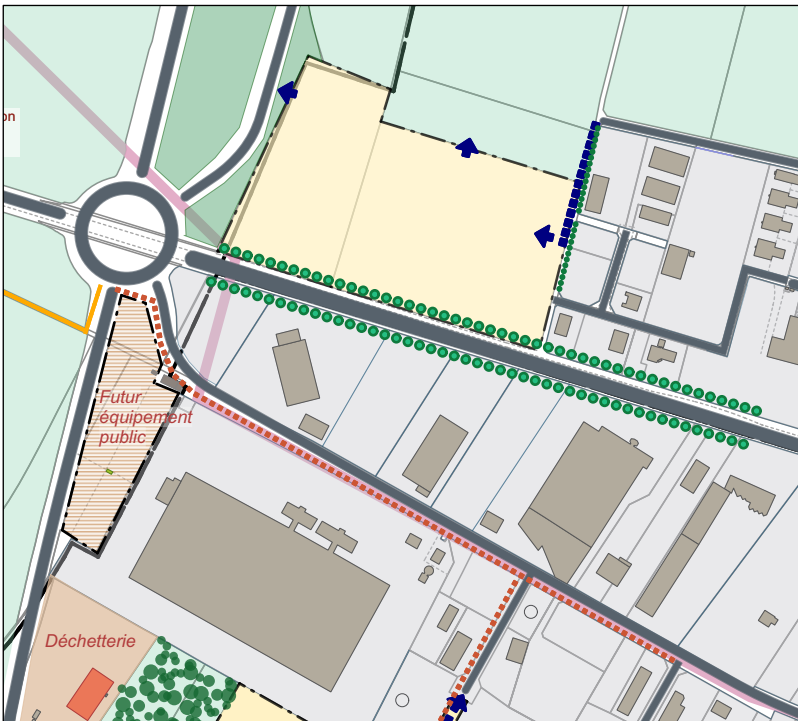
Desserte cyclable

En application de la politique de mobilité de VED qui visent à développer les déplacements de proximité sans voiture :

- Le parc sera équipé d'un maillage de voies cyclables pour la sécurité des cyclistes fréquentant les différentes entreprises. Il sera raccordé aux deux accès vers la ville présents à l'ouest, qui seront réservés aux modes doux de déplacement.
- Le maillage cyclable sera complété autour du site : une voie cyclable doublée d'un alignement d'arbres et d'une haie basse taillée sera aménagée en lisière sud, celle présente au nord sera complétée.



Échelle : 1/7500e



Échelle : 1/7500e

ARGENCES - MOULT

Entrée nord-ouest du parc d'activités

La ville d'Argences forme avec celle de Moul't, le principal pôle urbain de Val ès dunes. Il compte, de part et d'autre de la RD613, une importante zone d'activités industrielles, logistiques et commerciales. La création d'un nouveau barreau routier en déviation, d'une part de la Route de Saint-Pierre-sur-Dives (RD40) à travers Vimont, d'autre part, des centres de Bellengreville et Vimont, reconfigure sa frange Ouest et présente l'opportunité de finaliser son angle Nord-ouest en complétant et améliorant son réseau viaire.

Ainsi, les présentes OAP précisent les conditions qui seront fixées à l'urbanisation de ce secteur, un temps envisagé pour accueillir le nouveau SDIS.

ORIENTATIONS

Superficie : 5,7 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Vu sa localisation, ce site sera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et/ou à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec le phasage d'urbanisation mentionné ci-contre.

VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

Le secteur pourra être viabilisé à partir des réseaux présents Rue Georges Lemesle.

Il sera desservi à l'ouest par la création d'un accès sur la nouvelle voie qui s'initie sur le carrefour giratoire. Celui-ci sera positionné, en concertation avec le gestionnaire du réseau départemental, pour assurer la sécurité en amont du giratoire.

Il le sera à l'est par le prolongement de la Rue du Bissonnet et de la Rue G. Lemesle. Un nouveau réseau viaire assurera la mise en continuité entre l'est et l'ouest, améliorant la desserte de la partie nord de la zone.

En fonction des besoins des activités à accueillir et de la fluidité du fonctionnement de la zone, et après concertation avec le gestionnaire de la voie, la création d'une contre-allée au sud pourra être étudiée.

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone.

Le maillage cyclable sera complété autour du site.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu la situation de cette extension, une attention particulière sera portée au premier plan paysager sur sa frange ouest :

- Une large frange plantée et arborée sera mise en place sur cette lisière ;
- Sur la lisière sud, l'aménagement paysager des abords de la RD613, prévu par les OAP thématiques sera mis en place.

ECO OAPs n°3

Référence de la planche
des atlas réglementaires

F5

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phase

III

COUPES DE PRINCIPE

> Lisière nord
et ouest

L1



Echelle : 1/7 500e



Echelle : 1/7 500e

ARGENCES - MOULT

Aménagement du centre du parc d'activités

> La Dolomède

Afin d'organiser son développement économique, et en particulier pour mettre à disposition des artisans et petites entreprises de son territoire, une offre foncière adaptée à leurs besoins, la communauté de communes Val ès dunes a acquis une parcelle restée non urbanisée au centre du parc d'activités communautaire, qui se déploie de part et d'autre de la RD613.

Les présentes OAP s'appuient sur de premières études et précisent les grandes orientations qui seront fixées à l'urbanisation de ce secteur. Elles pourront être complétées par le dossier d'aménagement concerté ou de lotissement du secteur.

ORIENTATIONS

Superficie : 7,7 ha

Modalités d'aménagement :
> Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Vu sa situation, ce secteur sera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et/ou à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population, ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

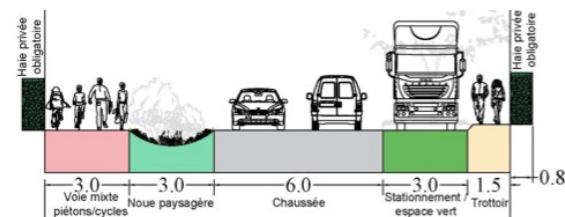
L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec le phasage d'urbanisation mentionné ci-contre.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les franges du site aux abords des RD40 et 80 seront bordées d'arbres d'alignement à haut jet (pas 10 à 12m), dans la continuité de l'existant.

La gestion douce des eaux pluviales permettra de doter la zone d'un cadre végétal d'intérêt tant paysager que biologique. Pour autant, une attention particulière sera portée à l'entretien des noues : elles seront dimensionnées pour un entretien mécanique. Elles ne recevront ni arbres, ni poteaux, ni autres éléments imposant un entretien manuel.

Coupe de principe
sur la voie principale à créer
Document NORMANDIE AMÉNAGEMENT



ECO
OAPs n°4

Référence de la planche
des atlas réglementaires

G5

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

I

VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

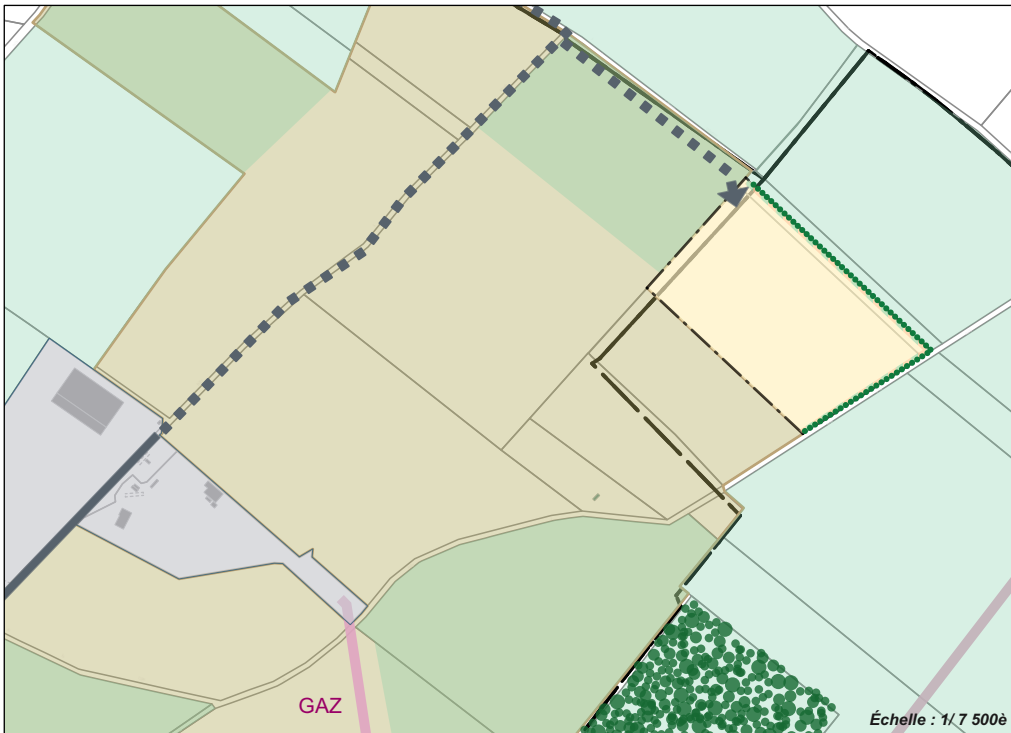
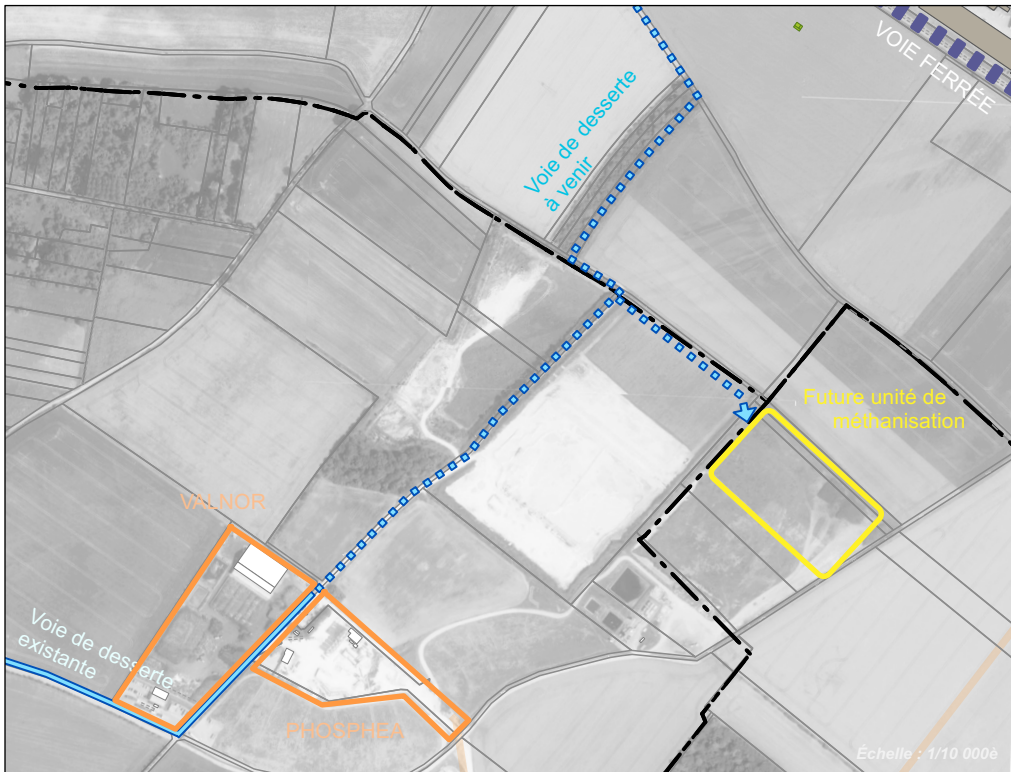
Le secteur sera viabilisé à partir des voies et réseaux présents à son pourtour.

Une voie principale de desserte au gabarit adapté reliera la Route de Saint-Pierre-sur-Dives au sud (RD40), à la Rue Bugatti, en se raccordant à la rue de la Bataille.

Elle sera doublée d'une voie cyclable qui se raccordera avec celle à prévoir sur la lisière nord de la RD40.

Le carrefour avec la RD40 sera ainsi aménagé pour la sécurité des flux, en concertation avec le gestionnaire des voies départementales.

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone.



VALAMBRAY - Création d'une unité de méthanisation aux carrières de Billy

Dans la plaine de cultures, au sud de la voie ferrée, une carrière de calcaires est exploitée depuis la fin des années 70. L'extension de son périmètre est à l'étude. Depuis 2012, la société Valnor y gère, en comblement, un centre de stockage des déchets inertes et non dangereux, dont du compostage.

L'implantation d'une troisième activité est envisagée : une unité de méthanisation dans l'angle nord-est du site. Elle vise à la valorisation énergétique de déchets, dont environ un quart sont sur place (du fait de l'activité de compostage).

Parallèlement, les collectivités locales étudient la création d'un nouvel accès au site, pour réduire les nuisances et pollutions dans la traversée du village de Béneauville.

ORIENTATIONS

Superficie constructible : 3,4 ha

Modalités d'aménagement :
> aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Ce site est réservé à l'implantation d'une activité de diversification liée à l'exploitation de la carrière et à son comblement : une unité de méthanisation.

DESSERTE et VIABILISATION

Il sera desservi par la nouvelle voie qui supprimera le transit des poids lourds à travers le village de Béneauville, grâce à un aménagement des chemins ruraux présents au nord de la carrière.

Elle reliera ainsi le site d'exploitation avec la Rue de la Gare, au sud de la zone d'activités Moul-Argences.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière plantée assurera la transition paysagère avec l'espace rural environnant, en limitant les vues sur les installations à venir, grâce à des arbres de haut jet et une haie bocagère d'essences locales variées, en clôture.

Une bande enherbée d'au moins 3m sera préservée côté parcelle

LEGENDE :

> en rouge : périmètre de 500 m autour des lisières de l'ensemble du site lié à l'exploitation de carrières

> en bleu : tracé prévisionnel de la nouvelle desserte PL

< en violet : les sites d'activités

< en jaune : le nouveau site d'activité

< en pointillé : le périmètre exploitable

< en brun : le périmètre exploité

< en brun-vert : les parcelles exploitables

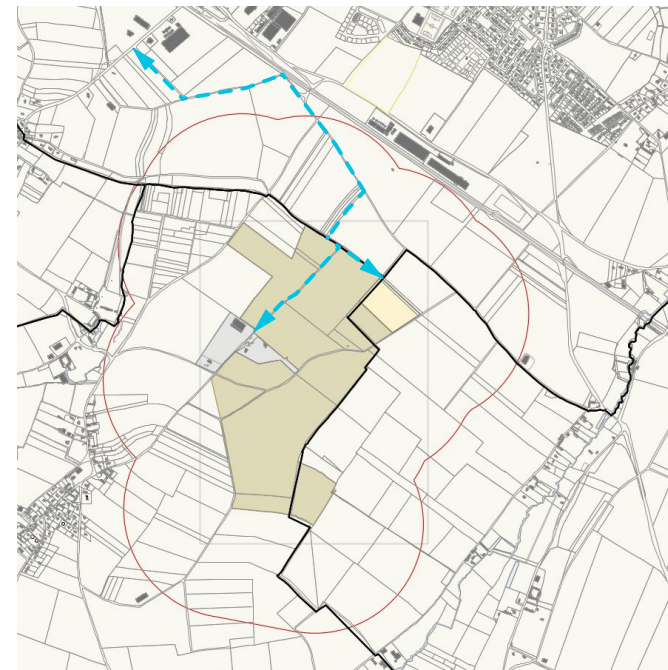
ECO
OAPs n°5

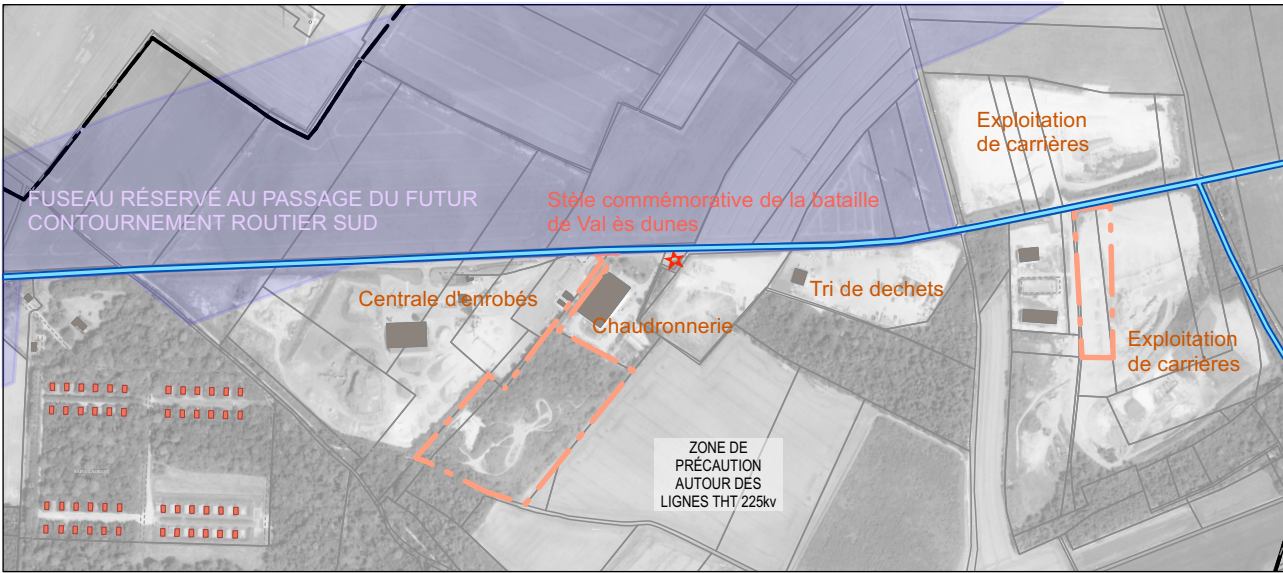
Référence de la planche
des atlas réglementaires **H5**

ECHÉANCIER
D'OUVERTURE À
L'URBANISATION

Phase

I





BELLENGREVILLE

Implantations d'établissements particuliers le long de la RD41

Au sud de l'agglomération caennaise, dans un site entre la RD41 et un espace agricole largement boisé, des activités économiques et des équipements publics d'intérêt supracommunautaire ont trouvé un lieu peu contraint mais très bien desservi, à l'écart des zones urbanisées. Cette situation particulière justifie la stricte maîtrise de l'implantation de nouveaux établissements. Ils devront :

- soit être liés ou complémentaires à la production électrique ou à l'exploitation de la carrière,
- soit présenter des besoins de surface et d'éloignement des zones habitées du fait des nuisances et/ou risques qui leur sont associés (ce qui exclut leur implantation à côté de quartiers habités).

A ce stade du développement de l'urbanisation, deux nouvelles implantations sont prévues sur des terrains déjà artificialisés.

INSERTION ECOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

SECTEUR 1 :

NOTA : Le diagnostic faune-flore 4 saisons ne repère aucune espèce protégée par la ZNIEFF de type 1 sur la partie est du site comprise dans la zone aménageable au nord du chemin.

En compatibilité avec les OAP thématiques, chaque opération de construction assurera (ou préservera) la plantation de ses lisières en bordure de l'espace agricole ou naturel (sur au moins 3m), pour réduire l'impact paysager de ses constructions et installations, et permettre la continuité écologique.

ECO OAPs n°6

Référence des planches
des atlas réglementaires

F2/F3 -G2/G3

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteur 1

Secteur 2



ORIENTATIONS

Superficie

- > secteur 1 : 3,5 ha
- > secteur 2 : 1 ha

Modalités d'aménagement :

- > aménagement d'ensemble par secteur

DESTINATION / PROGRAMMATION

Ces secteurs sont exclusivement réservés à l'accueil des établissements spécifiques visés par le PADD (voir introduction).

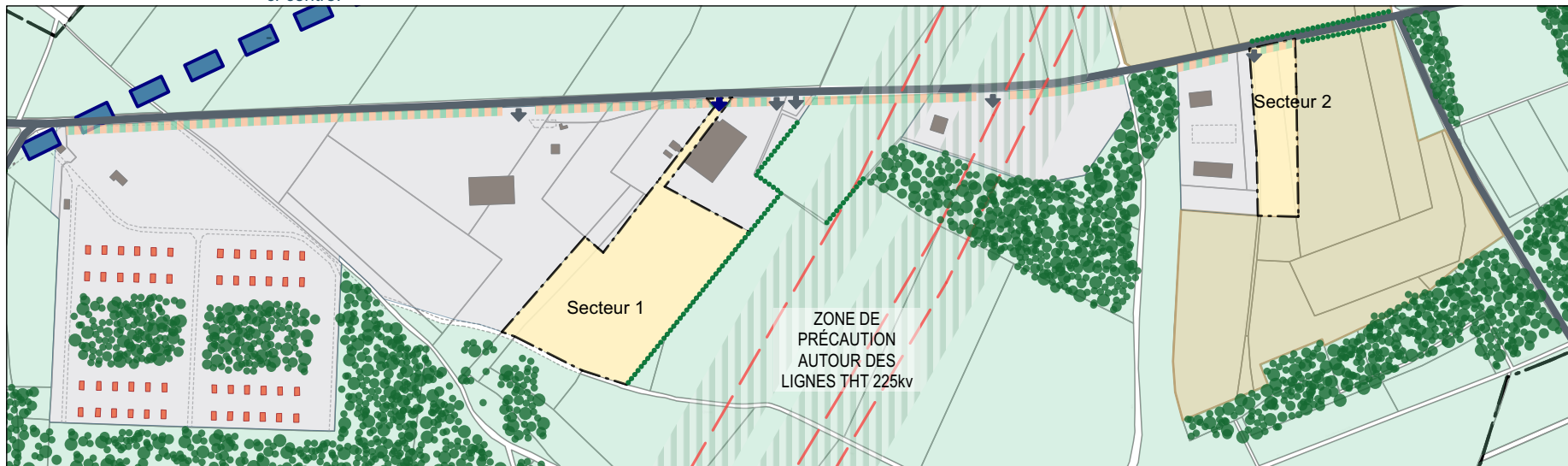
- Le secteur 1 est pressenti pour l'implantation d'une unité de méthanisation.
- Le secteur 2 est réservé à l'accueil des installations spécifiques autorisées lors de la mutation du site en fin d'exploitation de la carrière. Leur projet d'aménagement et/ou de construction sera compatible avec les OAP thématiques et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation rappelé ci-contre.

DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera desservi à partir de la RD41 et des réseaux qui s'y trouvent.

La configuration d'un nouvel accès sur la RD41 sera déterminée avec le gestionnaire de la voie. Vu le remaniement de ces sols ces dernières décennies, la vigilance des constructeurs est appelée pour qu'ils réalisent les études de sols nécessaires aux fondations des constructions et installations qu'ils projettent et assurent leur dépollution le cas échéant.

(secteur 1 : nature des remblais au sud-est ?)





BELLENGREVILLE

Equipement socio-culturel

Ces dernières décennies, Bellengreville a connu un important développement de logements et d'équipements pour la population. C'est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris"), axe structurant pour Val ès dunes.

La commune dispose d'un terrain, au nord du hameau de la Perquette, bien desservi par le réseau routier (entre la déviation de Vimont-Bellengreville et la RD613) qui est situé à quasi-équidistance des deux pôles urbains principaux de la communauté de communes, Cagny-Frénoville à l'ouest, Argences-Moulit à l'est.

Il est cependant grevé, dans sa partie nord, par des zones de recul aux abords d'une ligne de gaz haute pression et d'une ligne électrique à très haute tension. Aussi, apparaît-il adapté à l'accueil d'un grand équipement récréatif et/ou culturel, à l'échelle de Val ès dunes.

Le PLUi a disposé pour cela un "secteur de taille et de capacité d'accueil limitées", en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, dont la présente OAP organise l'urbanisation.

ORIENTATIONS

Superficie : 1,75 ha dont 0,9 ha constructible et le reste aménageable

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION et IMPLANTATION

Implantation d'un équipement collectif dans la partie sud-est de la parcelle, à l'écart des zones de recul en bordure des grandes infrastructures de réseaux.

DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé :

- à partir des réseaux d'eau potable et d'électricité présents Rue Thérèse Potier de la Varde (au sud et à l'est de la parcelle).
- par un dispositif d'assainissement autonome.

Il sera accessible par le réseau automobile à partir du carrefour giratoire sur la RD613. Le positionnement de son accès sur la rue Thérèse Potier de la Varde sera suffisamment éloigné du carrefour, pour, en fonction du type d'équipements, éviter les remontées de files de véhicules sur le carrefour giratoire.

Il sera accessible par le réseau cyclable, à partir des pistes et bandes cyclables programmées depuis le village de Bellengreville.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les lisières du site (dont le talus le long de la nouvelle voie locale de franchissement de la déviation) seront largement plantées, de même que les aires de stationnement.

