

Commune de CAGNY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION 2. JUSTIFICATIONS

Arrêt Projet

Vu pour être annexé à la date de délibération
du conseil municipal

Approbation

Vu pour être annexé à la date de délibération
du conseil municipal

VERDI

Verdi Conseil Nord de France
Rue Blériot
Eleu dit Leauwette CS 20061
62 302 Lens Cedex
www.verdi-ingentierle.fr

Sommaire

JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT	3
1. La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et les dispositions législatives opposables	4
1. Les Principales Lois d'Aménagement et d'Urbanisme	4
2. Le SCOT du Grand Amiénois	13
3. Le SDAGE Artois-Picardie	15
2. Les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	19
1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD	19
2. Le rôle du PADD	20
3. Raisons et objectifs	21
4. L'explication des objectifs retenus	22
3. Les justifications du dispositif réglementaire	34
1. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire	34
2. La traduction réglementaire du PADD	36
4. Les dispositions complémentaires	56
1. Les emplacements réservés	56
2. Les éléments remarquables du paysage	58
5. Typologies des zones et règlement	60
1. Les Zones Urbaines U	60
2. Les Zones A urbaniser AU	79
3. Les Zones Agricoles A	87
4. Les Zones Naturelles et Forestières N	91
6. Tableau des surfaces des zones	95

JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

1. LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

• **Les prescriptions générales du code de l'urbanisme à prendre en compte**

Conformément aux lois en vigueur, le PLU de Cagny a pris en compte :

⇒ *L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement :*
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

⇒ *L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et Cartes Communales).*

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Comme l'expose le « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable » (chapitre ci-après), ces trois principes ont guidé la réflexion et l'orientation du projet de territoire de Raisimes.

⇒ Les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme qui fixent le contenu du Plan Local d'Urbanisme (Rapport de Présentation, PADD, Orientations d'Aménagement, Documents Graphiques, Règlement, Annexes).

• **Les lois du 23 Juillet 2009 et 13 Juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement**

Composé de 57 articles, le texte est une loi d'orientation qui regroupe un ensemble d'engagements et d'objectifs généraux à moyen et long terme dans les domaines du bâtiment, de l'énergie, des transports, de la biodiversité ou encore pour la gestion des déchets, la santé et la gouvernance.

Les objectifs les plus marquants sont de :

- Porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de la consommation d'énergie finale de la France d'ici à 2020,
- Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020,

- Réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici à 2020,
- Atteindre ou de conserver d'ici à 2015 le bon état écologique des masses d'eau conformément à la directive cadre sur l'eau,
- Augmenter la surface agricole utile en agriculture biologique à 6 % en 2012 et 20 % en 2020, réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années...

La Loi dite Grenelle 2, du 13 Juillet 2010, donne les moyens techniques pour la mise en œuvre des objectifs du Grenelle 1. Les décrets sont à paraître, l'entrée en vigueur de ceux jugés prioritaires étant attendus pour Juin 2011. Les nouvelles dispositions du Grenelle II seront applicables au PLU en cours de révision qui ne seront pas arrêtés avant le 13 janvier 2010. Les principales évolutions du contenu des PLU sont les suivantes :

- **L'accent est mis sur la limitation de l'étalement urbain et la possibilité d'imposer des densités minimum aux constructeurs**
 - Etablissement de « comptes fonciers » :
 - Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Le diagnostic doit répertorier les besoins en matière d'aménagement de l'espace et justifier les objectifs du PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques.
 - Le règlement peut fixer des densités minimales de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs (existants ou programmés)
 - Le PLU doit faire l'objet d'un bilan tous les 6 ans, portant sur la satisfaction des besoins en logements et sur la maîtrise de la consommation des espaces.
- **Les PLU peut imposer des performances énergétiques et environnementales aux constructions et aménagements plus importantes que les normes en vigueur (RT 2012 ...)**
- **Le contenu du PADD est défini beaucoup plus précisément par les textes** : le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Le PADD arrête les orientations générales concernant :
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,

- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.
- Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PLU doit prendre en compte les dispositions relatives au risque de pollution des sols que l'État doit rendre public.

● **La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville**

Cette loi repose sur trois principes :

- ⇒ La diversité : faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat et d'activités.
- ⇒ Le partage des responsabilités entre l'État et les collectivités locales pour répondre efficacement aux besoins de diversité urbaine.
- ⇒ L'association des habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

L'État et les Collectivités Locales doivent en particulier prendre les dispositions nécessaires permettant :

- ⇒ Le maintien et le développement des commerces et des autres activités de proximité.
- ⇒ L'amélioration de la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sportif, culturel et récréatif
- ⇒ Le développement des transports.

La recherche de l'équilibre du développement de chaque agglomération, commune ou quartier, doit également porter dans le domaine de l'emploi.

• **La loi Engagement National pour le Logement de 2006**

Dans le cadre de la loi ENL, en application du L123-12-1, un débat doit être organisé au plus tard trois mois après la délibération du Plan Local d'Urbanisme pour évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

• **La loi ALUR**

La loi ALUR (n°2014-366) a été mise en place pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué. Une partie de cette loi vise à moderniser les documents de planification et d'urbanisme, dont les PLU. Cette loi met en place, en autres :

- Le développement de la planification stratégique,
- Les mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux,
- Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les mesures favorisant les développements de l'offre de construction,
- La clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification.

• **La loi sur l'eau du 30 Décembre 2006, consolidée par celle du 29 Décembre 2008 sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)**

Elle définit une gestion équilibrée de l'eau dont les objectifs généraux sont fixés dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), avec pour objectif :

- la protection des écosystèmes aquatiques et des ressources en eau ;
- l'utilisation et la mise en valeur de ces ressources et de préservation des zones humides.
- l'amélioration du service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Artois Picardie (Sage de l'Escaut en cours d'élaboration) en vertu de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

• **La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)**

Cette loi vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. Elle aborde les thèmes suivants :

- ✓ surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites,
- ✓ plans régionaux pour la qualité de l'air,
- ✓ plans de protection de l'atmosphère,
- ✓ Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un P.D.U pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants), conformément à la loi SRU (voir p3) le PLU doit être compatible avec ce document.
- ✓ urbanisme et environnement (compléments à apporter aux études d'impacts sur la santé, création obligatoires d'itinéraires cyclables lors de la réalisation ou la rénovation de voies urbaines...)
- ✓ mesures techniques nationales de prévention de la pollution atmosphérique et d'utilisation rationnelle de l'énergie,
- ✓ dispositions financières et fiscales (incitations à utiliser des énergies renouvelables et non polluantes).

• **Les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, relatifs à la lutte contre le bruit**

Les dispositions de la loi sur le bruit sont reprises par les articles **L571-9 et 10 du Code de l'Environnement**. Elles fixent les bases d'une politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification des voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore ;
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (isolement de façade supérieur à 30dB). Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement est déterminée par l'arrêté du **30 mai 1996** et pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, il est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003.

Dans cette perspective, dans chaque département, le préfet « recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de

ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire ».

La base du classement s'effectue à partir des modalités définies par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les périmètres des voies bruyantes.

• La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages

En application de la Loi paysage du 8 janvier 1993, le Plan Local d'Urbanisme devra assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il convient donc d'identifier et de localiser les paysages et les secteurs à protéger.

De plus, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol doivent désormais préciser les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leurs accès et abords.

Enfin, les travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage identifié par un P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)

Les collectivités locales ont l'obligation, dans le cadre de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, d'assurer la salubrité publique (article L110 du Code de l'Urbanisme).

Les documents d'Urbanisme doivent déterminer les conditions permettant de prévenir les risques naturels prévisibles. Ces dispositions sont stipulées par l'article L121-1 et valent Loi d'Aménagement et d'Urbanisme.

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme impose la compatibilité entre le contenu des S.C.O.T. et des P.L.U. et les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme.

• **Les Principales Servitudes et Obligations Diverses**

Cagny est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique et obligations diverses dont il a été tenu compte dans la définition du parti d'aménagement, du plan de zonage et du règlement. Elles sont rappelées ci-après :

- A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées ou eaux pluviales).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques.
- EL3 : Servitudes de halage et de marchepied.
- EL7 : Servitudes d'alignement des voies publiques.
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) – Aéroport de Amiens-Glisly.
- PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles – PPRI de la Vallée de la Somme et de ses affluents (risque d'inondation par débordement et remontée de nappe).

• **La Loi SRU, la loi UH**

Du cadre législatif découle une série d'outils réglementaires supra communaux visant à appliquer au territoire de Cagny les grands objectifs nationaux.

La loi SRU vient rappeler ce cadre.

Cette loi repose sur trois grands principes :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;

- Le principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

• **La Loi ALUR**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (loi ALUR) génère des changements importants en droit de l'urbanisme : la loi consacre plusieurs articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de **faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements**, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi les principales mesures, peuvent être citées :

- La réalisation de PLU « intercommunaux ».
- La transformation des POS en PLU.
- La suppression du COS et de la surface minimale des terrains pour construire.
- L'élargissement du droit de préemption.
- L'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans...

• **La Loi LAAF**

La Loi de l'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF) a introduit également de nouvelles mesures, et notamment les suivantes :

- Améliorer principalement les outils de protection du foncier et donc lutter contre l'artificialisation des sols (transformation des CDCEA EN CDPENAF).
- Extension des habitations et champ du changement de destination élargi.
- Introduction de la notion de compensation agricole...

2. LE SCOT DU GRAND AMIENOIS

De façon à renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales, le PLU de Cagny doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale du Grand amiénois**, et notamment avec le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Orientations du SCOT	Applications dans le PLU de Cagny
<p>Adopter une consommation foncière raisonnée</p> <p>Faciliter la réalisation des parcours résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des projets à vocation habitat sur le territoire de Cagny se fera en renouvellement urbain et sur un site de projet, situé sur le parc de la Sainte-Famille, au niveau de la rue de la Fontaine. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La majorité des projets en renouvellement. - La commune veillera à respecter les différentes préconisations du SCOT, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - La taille moyenne des parcelles. - La densité brute (30 log/ha), inscrite dans l'OAAP à vocation habitat. - La répartition entre l'habitat individuel, l'habitat mitoyen et l'habitat groupé.
<p>Organiser un développement économique équilibré</p>	<p>Un règlement adapté a été rédigé au niveau de la zone 1AUX, qui correspond à l'extension de la zone artisanale du Grand Riez. Il s'attache à reprendre les dispositions de la zone UX, zone d'activité artisanale.</p> <p>Cagny dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant, mais parfois vieillissant. La commune a donc souhaiter intégrer à son PLU un certain nombre de projets qui viendront renforcer l'offre de proximité : aménagement d'une aire dédiée aux activités de plein air, extension du cimetière, extension des terrains de sport...</p> <p>De plus, la zone spécifique pour les équipements a été maintenue au PLU (zone UA3).</p>
<p>Doter le grand amiénois d'un réseau d'équipements et de services structurants</p> <p>Améliorer l'équipement commercial</p>	<p>Cagny dispose sur son territoire de quelques commerces.</p> <p>Les élus souhaitent par ailleurs maintenir son offre de commerces de proximité en centre-ville, qui participent au dynamisme du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des dispositions ont été prises dans règlement de façon à faciliter l'implantation nouveaux commerces en zone U. ⇒ Les constructions à usage commercial pourront aussi trouver leur place en zone UB, qui correspond à une zone urbaine mixte, dédiée principalement à l'habitat et aux commerces / bureaux.

<p>Développer l'offre et l'usage des transports collectifs et alternatifs</p>	<p>Le développement des modes doux sera également une priorité, à la fois en centre-ville et aux abords des équipements, de la gare, mais également vers les milieux naturels.</p>
<p>Préserver et valoriser les richesses naturelles et la biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De façon à garantir la protection des espaces naturels remarquables, des zones N on été mises en place. Le règlement de ces zones est contraint, de façon à limiter toute urbanisation. La vallée de l'Avre apparaissent comme des continuités écologiques à enjeux majeurs dans le SCOT. - Au sein du tissu urbain, le zonage N a également été mis en place et va permettre la protection de la trame verte communale. L'objectif est de valoriser l'ensemble des espaces verts existants et de favoriser une intercaton entre la trame verte et la trame urbaine. <p>Le règlement des zones urbaines met en place un certain nombre de mesures qui garantiront le développement de cette trame verte au sein de chaque projet (végétalisation des espaces libres de construction, liste des essences locales, coefficient d'espaces verts..).</p> <p>La qualité du cadre de vie est prise en compte au travers de différents outils dans le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à enjeux (le site d'extension à vocation d'habitat, et celui à vocation économique) déclinent des mesurent sur l'insertion des projets dans leur contexte.
<p>Maintenir la qualité des paysages et du cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des éléments de patrimoine architectural, urbain ou paysager à mettre en valeur ou à requalifier au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été indiqués au plan de zonage, notamment les alignements de constructions (rue Mallet et rue Latapie), et des alignements d'arbres et linéaires de haies que l'on retrouve de façon disséminée sur le territoire communal. - L'ensemble des mesures pour le développement de la trame verte et pour une incursion du végétal au sein de chaque projet participera également à la qualité du cadre de vie.
<p>Valoriser et gérer les ressources du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les différents projets communaux, en renouvellement urbain, participeront à limiter les consommations énergétiques par la production d'une plus grande densité. - Le règlement du PLU introduit des recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales des bâtiments, en préconisant par exemple la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ou l'utilisation de matériaux renouvelables, recyclables... Il incite également à limiter l'imperméabilisation des sols.
<p>Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des risques est rappelé dans les dispositions générales du règlement. - Le PLU prend en compte le PPRI de la Vallée de la Somme, à la fois au sein des dispositions générales du règlement, mais également dans les dispositions s'appliquant à toutes les zones.

3. LE SDAGE ARTOIS-PICARDIE

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
<p>ORIENTATION 11 : Limiter les dommages liés aux inondations.</p> <p>ORIENTATION 12 : Se protéger contre les crues.</p>	<p>Les documents d'urbanisme préservent le caractère inondable des zones définies, soit dans les atlas des zones inondables, soit dans les Plans de Prévention de Risques, d'inondations, soit à défaut dans les études hydrologiques et/ou hydrauliques existantes à l'échelle du bassin versant ou à partir d'événements Diagnostiques ou d'éléments du règlement du SAGE.</p> <p>Les collectivités sont invitées à restaurer les zones d'expansion de crues (ZEC) afin de réduire l'aléa inondation dans les zones urbanisées, y compris sur les petits cours d'eau.</p> <p>L'autorité administrative veille à la préservation de la dynamique fluviale et des zones naturelles d'expansion des crues.</p> <p>A cette fin, tous les obstacles aux débordements dans ces zones fonctionnelles du lit majeur seront limités au maximum voire interdits, sauf à mettre en œuvre des mesures compensatoires. En particulier, on réservera le remblaiement ou l'endiguement à l'aménagement de ZEC et à la protection rapprochée de lieux urbanisés fortement exposés aux inondations.</p>	<p>Le PLU prend en compte le PPRI de la Vallée de la Somme, à travers son règlement et son zonage (notamment la création d'un secteur pour les parcelles classées en zone R1 du PPRI).</p>	<p>COMPATIBLE</p>
<p>ORIENTATION 15 : Maîtriser le risque d'inondation dans les cuvettes d'affaissement minier et dans le polder des waterings.</p>	<p>L'autorité administrative veille à améliorer la connaissance des enjeux dans les cuvettes d'affaissement minier au travers d'études détaillées.</p> <p>L'État et les collectivités locales sont invités à poursuivre l'inventaire des zones inondées diagnostiquées.</p> <p>Les documents d'urbanisme et les PPRI contribuent à la maîtrise des aménagements et de l'urbanisation dans les territoires fortement exposés aux risques d'inondation pour éviter d'augmenter leur vulnérabilité.</p>	<p>Les zones à dominante humide ont été classées en zone N, notamment en lien avec l'évaluation environnementale qui a été réalisée sur le PLU.</p>	<p>COMPATIBLE</p>

ORIENTATION 23 Préserver et restaurer la dynamique des cours d'eau.	Les documents d'urbanisme et les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau au titre du Code de l'environnement ou du Code rural préservent le caractère naturel des annexes hydrauliques et des zones naturelles d'expansion de crues (ZEC).	Aucune zone d'expansion n'est définie sur Cagny.	COMPATIBLE

Alimentation en eau potable :

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
ORIENTATION 7 : Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable	Les documents d'urbanisme et les règlements des SAGES contribuent à la préservation qualitative et quantitative des aires d'alimentation des captages de limites, en priorité selon la carte (aires d'alimentation des captages prioritaires pour la protection de la ressource en eau potable), au titre du Code de l'environnement ou au titre du Code rural. Les collectivités veillent à protéger, par la maîtrise de l'usage des sols (contractualisation, réglementation, acquisition), les parcelles les plus sensibles des aires d'alimentation de captage afin de favoriser des usages du sol protégeant durablement la ressource : boisement, enherbement, élevage extensif, agriculture biologique, zones humides, ...	Le zonage prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable en empêchant l'urbanisation à proximité immédiate de ces captages.	COMPATIBLE
ORIENTATION 8 : Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau	L'autorité administrative et les collectivités locales améliorent leur connaissance et la gestion de certains aquifères stratégiques pour l'alimentation en eau potable.	Le projet communal s'établit au regard des capacités du territoire à répondre aux besoins en eau potable des habitants actuels et futurs.	COMPATIBLE

<p>ORIENTATION 32 : Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions</p>			
--	--	--	--

L'Assainissement :

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration située sur le territoire communal.

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
<p>ORIENTATION 1 : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux.</p>	<p>Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale), pour leurs équipements, installations et travaux soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement et du code général des collectivités territoriales, amélioreront le fonctionnement des réseaux collectifs d'assainissement pour atteindre les objectifs de bon état, en priorité dans les masses d'eau citées dans le programme de mesures. Lors des extensions de réseaux, les maîtres d'ouvrages étudient explicitement l'option réseau séparatif et exposent les raisons qu'ils lui font ou non retenir cette option.</p>	<p>Le règlement du PLU repose sur une application du Schéma Directeur d'Assainissement. La section B du thème n°3 du règlement précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Les plans de réseaux d'eau potable et d'assainissement sont annexés au PLU (annexes sanitaires).</p>	<p>COMPATIBLE</p>

<p>ORIENTATION 2 :</p> <p>Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives (maitrise de la collecte et des rejets) et préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)</p>	<p>Les orientations et prescriptions des SCOT, des PLU et des cartes communales favorisent l'infiltration des eaux de pluie a la parcelle et contribuent à la réduction des volumes collectes et déverses sans traitement au milieu naturel.</p>	<p>La section B du thème n°3 du règlement du PLU favorise l'infiltration et limite l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>COMPATIBLE</p>
<p>ORIENTATION 13 :</p> <p>Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.</p> <p>Des dispositifs incitatifs, volontaires, réglementaires ou financiers pourront être mis en place par l'État, ses établissements publics compétents et les collectivités territoriales pour réduire le ruissellement et l'érosion en milieu agricole.</p>	<p>Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, les orientations et les prescriptions des SCOT, des PLU et des cartes communales veillent à ne pas aggraver les risques d'inondations notamment à l'aval.</p>	<p>Le PLU définit une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, mais il s'agit d'une zone d'une superficie de 1,2 ha, en continuité du tissu urbain existant, et pour lesquelles des dispositions spécifiques de limitation du ruissellement sont insérées au sein de l'OAP (transition paysagère...).</p>	<p>COMPATIBLE</p>

Le projet de territoire ainsi que les documents réglementaires qui en découlent (zonage et règlement) s'inscrivent dans les orientations des différents documents cités, que ce soit au niveau du transport, de l'habitat, de l'économie ou bien encore de l'environnement.

Les axes stratégiques du PLU sont tout à fait compatibles avec les orientations de la loi SRU et des lois Grenelle.

2. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, en vertu de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

2. LE ROLE DU PADD

Le rôle assigné au PADD de Cagny est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Cagny s'inscrit dans une démarche de Développement Durable, ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques.
- Les enjeux sociaux.
- Les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ». Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt.

3. RAISONS ET OBJECTIFS

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Cagny, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

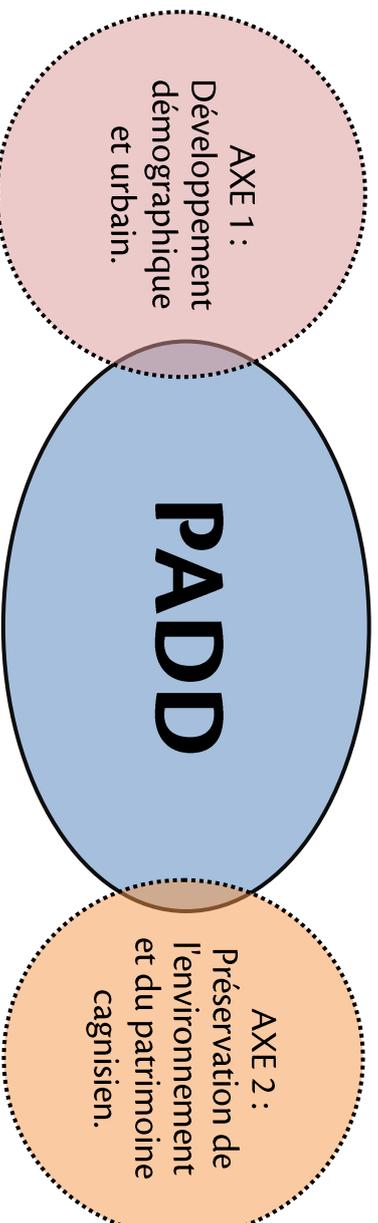
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Redéfinir les conditions de l'urbanisation de Cagny, en assurant un maintien et une croissance de la population pour atteindre le seuil des 1 350 habitants à l'horizon 2030, et en permettant une diversification de son parc de logements.
- Soutenir le renforcement de la zone d'activités artisanale du Grand Riez.
- Favoriser le maintien des activités existantes dans le bourg (Carrefour Market, foyer de jour, crèche, restaurants et commerces).
- Pérenniser les équipements et services municipaux existants, et notamment les équipements scolaires et parascolaires.
- Préserver la qualité du cadre de vie communal, notamment en poursuivant la préservation des zones naturelles (ZNIEFF, site RAMSAR, réservoirs de biodiversité...) et des zones agricoles.
- Maintenir l'activité agricole existante et permettre son développement et l'accueil d'éventuelles nouvelles exploitations.
- S'inscrire dans les objectifs des documents supra communaux.

4. L'EXPLICATION DES OBJECTIFS RETENUS

Le projet de territoire, débattu en Conseil Municipal le 5 novembre 2019, s'articule autour de deux axes :

- **Axe 1 : Conserver le caractère rural et agréable de Cagny par un développement démographique et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité.**
- **Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'activité agricole de Cagny, tout en développant le potentiel d'attractivité de la commune.**



AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER AINSI QUE L'ACTIVITE AGRICOLE DE CAGNY, TOUT EN DEVELOPPANT LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE.

Poursuivre la dynamique démographique et diversifier l'offre en logements

Phaser le développement de l'urbanisation

Reconquérir la trame urbaine et limiter l'étalement urbain

Les élus de Cagny souhaitent que le dynamisme démographique observé ces dernières années s'inverse et que la commune retrouve son niveau de population des années 2000. Ainsi, il a été fixé un objectif de croissance démographique de 0,75% pour atteindre une population de **1 350 habitants d'ici 2030**, et respecter les objectifs du SCOT du Grand Amiénois. Pour cela, il sera nécessaire de construire environ **69 logements** selon les estimations affichées dans le PADD.

Cette hypothèse est d'une ambition cohérente, au vu de l'**attractivité de Cagny**, située dans la première couronne d'Amiens, à proximité du pôle Jules Verne, des services, des commerces et du bassin d'emploi.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces est limitée puisque les constructions futures se feront prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante (soit en comblement des dents creuses, soit en renouvellement urbain) dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement qui prône la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Une zone de développement futur est également prévue au niveau du parc de la Sainte-Famille, entre la rue de la Fontaine, la rue Jean-Marie Tjibaou et la rue Jean Catelas, en continuité de l'urbanisation existante (EHPAD Saint-Joseph). L'urbanisation de cette zone est nécessaire, en complément du potentiel identifié en dents creuses et en renouvellement urbain, pour accueillir les nouveaux logements nécessaires à l'atteinte des objectifs de population à l'horizon 2030. En parallèle, le PADD fixe une diminution importante de la consommation des terres agricoles à l'horizon du PLU.

Favoriser le développement des activités économiques

Anticiper les besoins en équipements de la commune

❖ **Garantir les conditions optimales pour le développement économique, artisanal et commercial de Cagny**

La volonté de maintenir les emplois dans tous les secteurs d'activités qui existent sur le territoire, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Cela passe notamment par la valorisation et le confortement des zones d'activités existantes, permis par le projet d'extension de la zone d'activités artisanale du Grand Riez et la création d'un secteur mixte activités / habitat au niveau de l'actuel Carrefour Market, rue Henri Barbusse, afin de prévoir le maintien et l'évolution des activités existantes, mais également de faciliter le développement de l'habitat.

Par ailleurs, les nombreux commerces de proximité présents essentiellement dans le centre-bourg doivent aussi être préservés.

La mixité des fonctions sera encouragée dans le tissu urbain, afin de pouvoir accueillir des bureaux, de l'artisanat, des petits commerces et services notamment dans le centre-bourg et de limiter les déplacements.

❖ **Permettre le développement d'équipements et de services de proximité**

Cagny possède une offre d'équipements, de services et de commerces intéressante par rapport à la taille de son territoire, et qui participe au développement du territoire : école, médiathèque, terrains de sport... Cette offre joue un rôle essentiel dans la vie et l'attractivité de Cagny. Le PLU veillera à conserver la qualité de cette offre, à la valoriser voire la développer, en lien avec les nouveaux besoins de la population (jeunes ménages et personnes âgées notamment). La priorité sera donnée aux équipements scolaires et périscolaires en lien avec l'école, qui constitue un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants sur le territoire communal.

S'engager dans une mobilité durable

Favoriser le développement des communications numériques

❖ Améliorer et développer les liaisons douces

Le développement des liaisons douces doit permettre de créer des connexions entre les différents quartiers et les espaces naturels. Les connexions inter-quartiers pourront être sécurisées à la fois pour les cycles et les piétons (mise en place de bandes cyclables, sécurisation des traversées piétonnes...).

D'ailleurs, un nouvel emplacement réservé est créé à l'est du bourg et au sud de la zone d'activités artisanale, afin de créer un cheminement rural pour les véhicules agricoles.

❖ Adapter l'offre en stationnement

Le PLU vise à répondre à la question de la gestion du stationnement sur le territoire. En effet, mieux organiser le stationnement contribue à améliorer la qualité de l'espace public, à faciliter l'accès aux commerces et équipements de proximité, et donc à mieux structurer et sécuriser les cheminements doux au sein de la commune.

La valorisation de l'espace public doit donc se faire en intégrant la problématique du stationnement. Cela concerne principalement le stationnement dans le centre-bourg.

L'intégration paysagère du stationnement sera privilégiée. Pour ce faire, une réflexion pourra être engagée sur des revêtements de sols adaptés à l'infiltration des eaux pluviales. L'objectif est de limiter à son minimum la mise en œuvre de matériaux de type enrobée, et de mettre en place du stationnement sur des sols perméables.

Préserver l'activité économique agricole

❖ **Garantir le maintien de l'activité agricole sur le territoire**

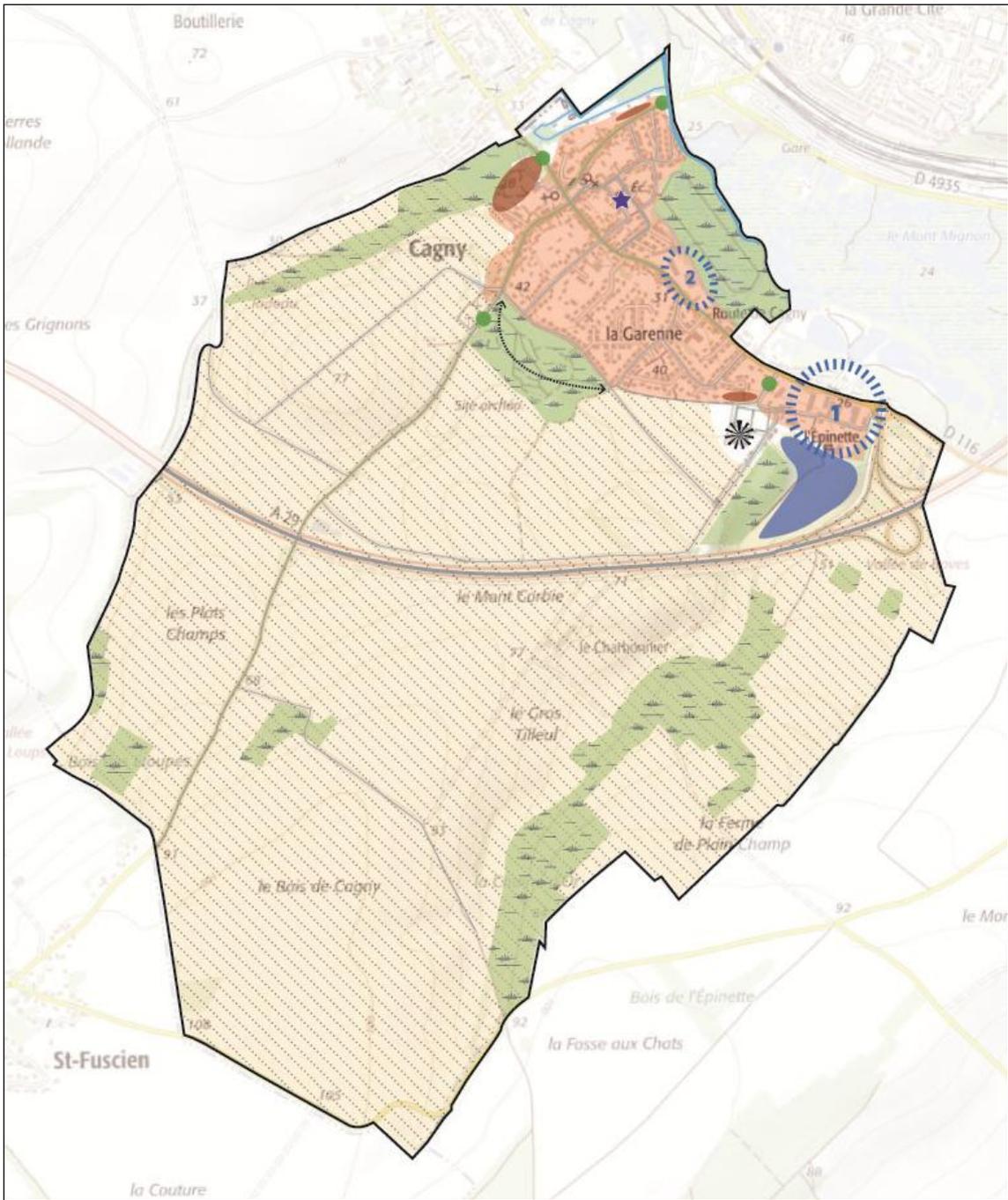
Vitrine de l'économie rurale locale, l'activité agricole façonne l'identité rurale du territoire, contribue au développement économique, à l'emploi, à l'entretien des sols, aux paysages et à la biodiversité. C'est pourquoi, sa préservation, son développement et sa diversification constituent un axe majeur de la politique économique locale, d'autant que ce secteur demeure pourvoyeur d'un nombre d'emplois non négligeable et participe à la richesse environnementale du territoire.

C'est pourquoi, le développement économique passe par **le maintien des activités agricoles et d'élevages existants** et par la mise en avant du potentiel agricole du territoire.

❖ **Permettre le développement et la diversification de l'activité agricole, tout en assurant la préservation de la qualité environnementale de Cagny**

Les projets de diversification de l'activité agricole sont encouragés et valorisés. Cette diversification peut se faire vers :

- **L'agro-tourisme** : hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements à la ferme, campings à la ferme, campus vert...) ou accueil à la ferme.
- **La vente** : circuits-courts, vente directe, marchés locaux. Les circuits-courts se caractérisent comme un mode de commercialisation des produits, soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire. La mise en place de ce mode de commercialisation participe non seulement à l'attractivité du territoire, à la valorisation des productions locales, mais également au développement du tourisme rural.
- **Les énergies renouvelables** : projets de méthanisation, développement de l'énergie solaire et de l'énergie éolienne.



LEGENDE

-  Densifier l'espace bâti en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans le tissu urbain
-  Prévoir des espaces préférentiels pour l'urbanisation future à vocation d'habitat
-  Conforter les équipements structurants de la commune :
 - L'école
 - Le pôle sportif et de loisirs
-  Conforter / développer les deux zones d'activités :
 - 1 : Zone artisanale
 - 2 : Zone mixte à vocation principale professionnelle (commerce, artisanat, autres secteurs non commerçants).
-  Prévoir des espaces préférentiels pour l'urbanisation future à vocation économique
-  Valoriser les entrées de ville
-  Valoriser les sentiers pédestres au sein du bois de la Garenne
-  Bâti existant
-  Routes principales
-  Cours d'eau
-  Terres agricoles à préserver
-  Zones naturelles, friches ou délaissés à préserver

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER AINSI QUE L'ACTIVITE AGRICOLE DE CAGNY, TOUT EN DEVELOPPANT LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Préserver les éléments du patrimoine bâti de la commune qui fondent l'identité cagnysienne

Préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité cagnysienne

Préserver la biodiversité et els éléments naturels majeurs de Cagny

❖ **Protéger et valoriser la trame verte et bleue locale**

Cagny dispose d'une trame verte et bleue (bois de Cagny, réserve naturelle, prairies, haies, ZNIEFF, site RAMSAR, marais et tourbières...) riche.

La trame verte communale participe à la **requalification de l'espace public** mais aussi à isoler le tissu urbain des nuisances qui l'entourent, par la conservation ou le renforcement des filtres végétaux.

La trame verte est également un support des **continuités métropolitaines**. Elle accompagnera par exemple le développement des liaisons douces.

Elle pourra également accueillir des aires de jeux, et ainsi prendre part à la vie des quartiers.

D'une manière générale, la commune souhaite développer la place du végétal dans l'espace public et notamment dans le centre-bourg.

Les milieux naturels de qualité, présents en nombre sur Cagny, sont une opportunité de développement des continuités naturelles et de tissage d'un réseau d'espaces verts. Cet objectif concoure au développement d'une ville au cadre de vie de qualité où les espaces verts ponctuent la trame urbaine.

❖ **Valoriser le cadre de vie de qualité**

Le développement urbain entraîne une grande consommation des sols et des ressources naturelles au risque de rompre l'équilibre environnemental des communes. Ces dernières années, ce phénomène s'est amplifié à l'échelle nationale. Face à ce constat, le Grenelle de l'Environnement s'est donc posé comme objectif d'économiser le foncier en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Dans une logique de développement durable, les élus de Cagny ont donc décidé de s'inscrire dans ces objectifs nationaux en veillant à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement. Cagny dispose effectivement d'une qualité de vie indéniable que les élus souhaitent voir préserver notamment pour les générations futures.

A ce jour, la commune dispose d'un maillage d'espaces naturels important (ZNIEFF, réserve naturelle de l'étang de Ladre, marais et étangs...), dont la valeur n'est plus à prouver compte tenu des mesures de protection mises en place.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Cagny intègre donc cette nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, et ce, bien au-delà de l'échéance du présent PLU.

Aussi, la topographie relativement marquée de la commune laisse entrevoir des paysages de qualité aux multiples perspectives. Une attention particulière sera portée sur la préservation de ces perspectives de qualité, qui peuvent participer à la composition du projet communal, notamment sur les sites où existe un projet de développement.

❖ **Protéger le patrimoine bâti cagnysien**

Le patrimoine bâti recèle d'éléments remarquables sur la commune de Cagny : église Saint-Honoré, monument aux morts, oratoire, corps de ferme, petit patrimoine rural... qu'il convient de protéger et d'encourager sa restauration voire sa requalification.

L'ensemble de ces éléments participe pleinement à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie, et font, à ce titre, l'objet d'une protection au sein du dispositif réglementaire (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), permettant de soumettre toute intervention sur ces éléments à déclaration préalable.

Intégrer la présence de l'eau et les risques d'inondation

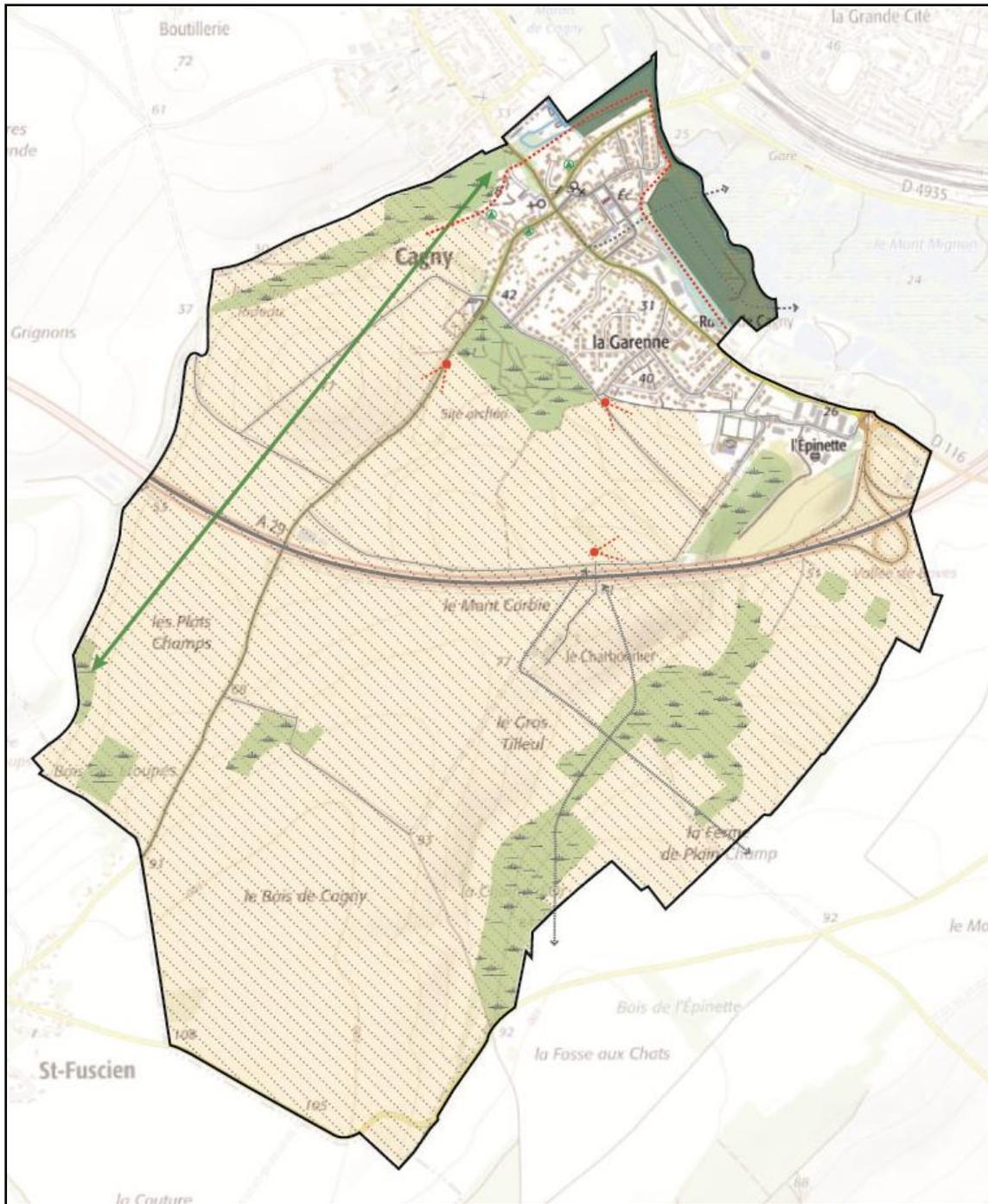
Cagny est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de la Somme et de ses affluents, qui constitue une servitude s'imposant au PLU. Ce plan est annexé au document d'urbanisme et le règlement fait référence aux dispositions de ce PPRI (notamment à travers la création d'un secteur pour les parcelles classées en zone R1 du PPRI).

D'autres risques et nuisances sont présents sur le territoire (notamment les nuisances sonores à proximité des axes de transport bruyants...). Le PLU permettra d'avertir les aménageurs et/ou les pétitionnaires en amont des projets de la prise en compte de l'ensemble de ces risques au travers des documents réglementaires.

En outre, l'urbanisation des terres agricoles et naturelles sera limitée, puisque ces espaces représentent un réceptacle pour les eaux pluviales. L'activité agricole présente sur la commune permet d'ailleurs la bonne infiltration des eaux.

Assurer l'innovation énergétique sur le territoire

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le projet s'attachera à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments et à favoriser le développement des énergies renouvelables (éolien, solaire, projets de méthanisation, géothermie, filière bois-énergie...).



LEGENDE

-  Conserver et valoriser le bâti remarquable, à travers des itinéraires de promenade
-  Protéger la transition urbaine et paysagère entre Cagny, Longueau, Boves et Amiens
-  Préserver les points de vue intéressants
-  Entretien et baliser les chemins de promenade
-  Protéger les deux ZNIEFF et le site RAMSAR de l'urbanisation
-  Protéger le corridor écologique
-  Eviter l'urbanisation des secteurs inondables (PPRI de la Vallée de la Somme et de ses affluents), notamment rue Latapie
-  Bâti existant
-  Routes principales
-  Cours d'eau
-  Terres agricoles à préserver
-  Zones naturelles, friches ou délaissés à préserver

3. LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

1. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

Un zonage fidèle au projet urbain

Cagny a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2030. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le PADD. C'est pourquoi, le zonage réglementaire donne à la collectivité les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté.

Un zonage adapté

Cagny disposait déjà d'un Plan Local d'Urbanisme pour définir les règles d'urbanisation de son territoire. La révision du PLU est l'occasion pour la commune de définir plus précisément un zonage adapté à sa configuration urbaine et à ses nouveaux projets, qu'ils soient communaux ou intercommunaux.

Elle permet également de profiter des évolutions réglementaires récentes du PLU pour mieux encadrer l'urbanisation du territoire.

Les différentes zones du PLU révisé

LES DIFFERENTES ZONES DU PLU	
UA	Zone urbaine centrale – 3 secteurs : UA1 : Zone urbaine centrale dense. UA2 : Zone urbaine centrale à densifier. UA3 : Equipements sanitaires, sociaux et médico-éducatifs.
UB	Zone urbaine mixte.
UC	Zone urbaine périphérique.
UX	Zone urbaine à vocation économique.
1AUA	Zone à urbaniser à vocation d'habitat.
1AUX	Zone à urbaniser à vocation économique.
A	Zone agricole.
N	Zone naturelle. Ne : Secteur d'équipements sportifs de la zone naturelle.

L'objectif global de l'élaboration a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permet aux nombreux projets de pouvoir évoluer.

2. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Les dispositions réglementaires du PLU de Cagny ont été mis en place en conformité avec le projet de territoire.

En effet, le zonage, le règlement et les OAP ont été élaborés pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » justifié au sein de la partie « le projet d'aménagement » du présent document.

Les différents axes du PADD repris ci-dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées :

Axe 1 : Conserver le caractère rural et agréable de Cagny par un développement démographique mesuré et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité

Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'activité agricole de Cagny, tout en développant le potentiel d'attractivité de la commune

AXE 1 : CONSERVER LE CARACTERE RURAL ET AGREABLE DE CAGNY PAR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE ET UNE URBANISATION OUVERTE AUX LOGIQUES DE DURABILITE

- ✓ Poursuivre la dynamique démographique et diversifier l'offre en logements
- ✓ Phaser le développement de l'urbanisation
- ✓ Reconquérir la trame urbaine et limiter l'étalement urbain

❖ *Maintenir l'enveloppe urbaine*

Le PLU a délimité des zones urbaines au sein du tissu urbain déjà existant, dans l'objectif de respecter la configuration urbaine actuelle du territoire.

En dehors de la délimitation de la zone urbaine, le PLU a défini des règles pour le bâti résidentiel situé hors de ces limites. Ces secteurs correspondent aux habitations situées en zone agricoles ou naturelles et qui n'ont pas de lien avec la zone dans laquelle ils se trouvent. Ils sont repris au travers du zonage A et N, dont les articles 1 et 2 limitent les conditions de l'urbanisation aux extensions, réfections et améliorations de l'existant, dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

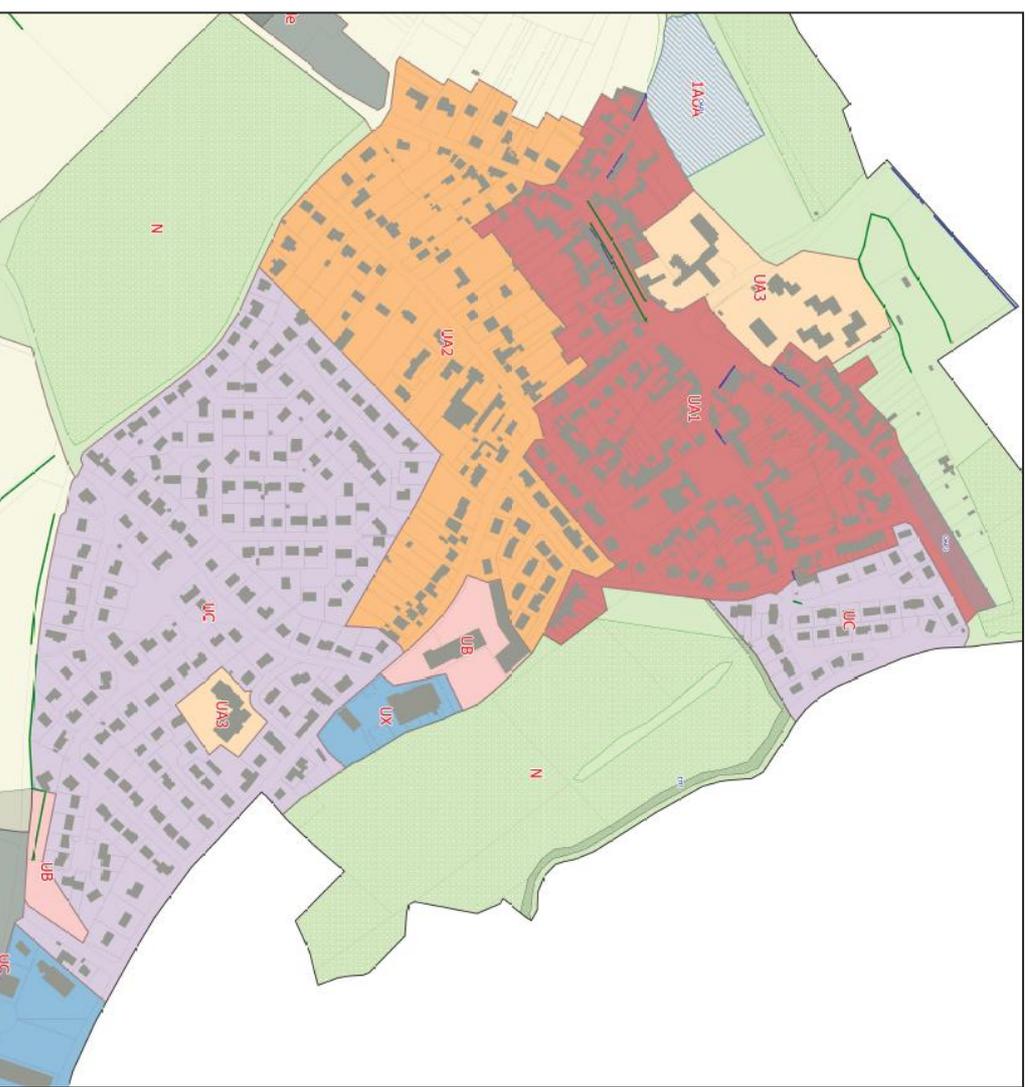
Les besoins en logements identifiés au sein de la partie diagnostic fixent un objectif de construction neuve d'environ 69 logements d'ici 2030, sur la base d'une densité moyenne de 30 logements à l'hectare dans les sites de projet, dans le respect des objectifs du SCoT.

Dans ce cadre, le zonage du PLU inscrit le foncier nécessaire à la réalisation de ces logements. Les élus ont souhaité privilégier la réalisation de ces logements au sein des dents creuses ou en renouvellement urbain. Cet effort de renouvellement s'inscrit dans les orientations des nouvelles lois (Grenelle et ALUR). Ainsi, une partie des logements réalisés sur Cagny d'ici 2030, seront construits au sein du tissu urbain, et l'autre partie se verront localisés sur le site de projet.

Le zonage des zones urbaines délimite ainsi le contour de l'urbanisation actuelle et future de Cagny. L'aménagement général prôné par le PLU permet de conserver les caractéristiques urbaines du village tout en limitant la consommation de terres agricoles importantes ou de forte valeur agronomique.

Plusieurs dispositions du PLU favorisent la densification et mettent en avant la volonté de la municipalité de s'inscrire dans les objectifs de densification prônés par le SCOT et les dernières lois nationales :

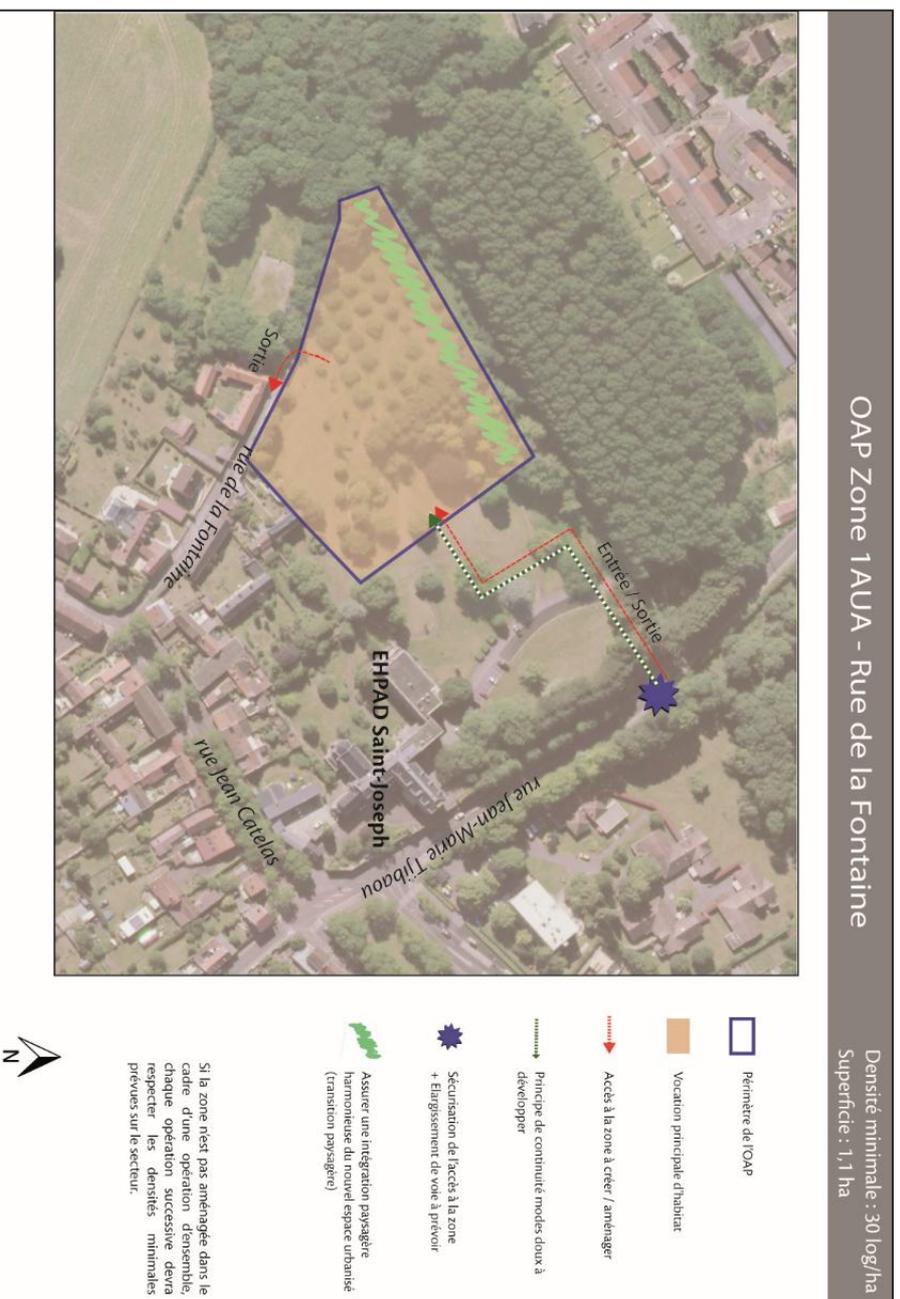
- Une emprise au sol maximale plutôt élevée fixée dans les zones urbaines :
 - 50% en zone UA1 et UB.
 - 30% en zone UA2, 1AUA et UC.
 - 20% en zone UA3.
- Un coefficient d'espaces verts bas dans la zone centrale UA1, puisqu'il doit représenter 10% minimum dans cette zone.
- Définition d'une densité minimale de 30 logements à l'hectare dans l'OAP à vocation habitat inscrite sur la zone à urbaniser 1AUA.
- Précision dans les OAP à vocation habitat que si la zone n'est pas aménagée par le biais d'une opération d'ensemble, alors chaque opération successive devra respecter les densités minimales prévues sur le secteur concerné.



Extrait du zonage sur les zones UA et UB

❖ **Prévoir le développement futur de la commune**

Sur la zone à urbaniser à vocation habitat prévue au niveau du parc de la Sainte-Famille (zone 1AUA au PLU), une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie, afin de programmer et d'encadrer l'aménagement futur du site.



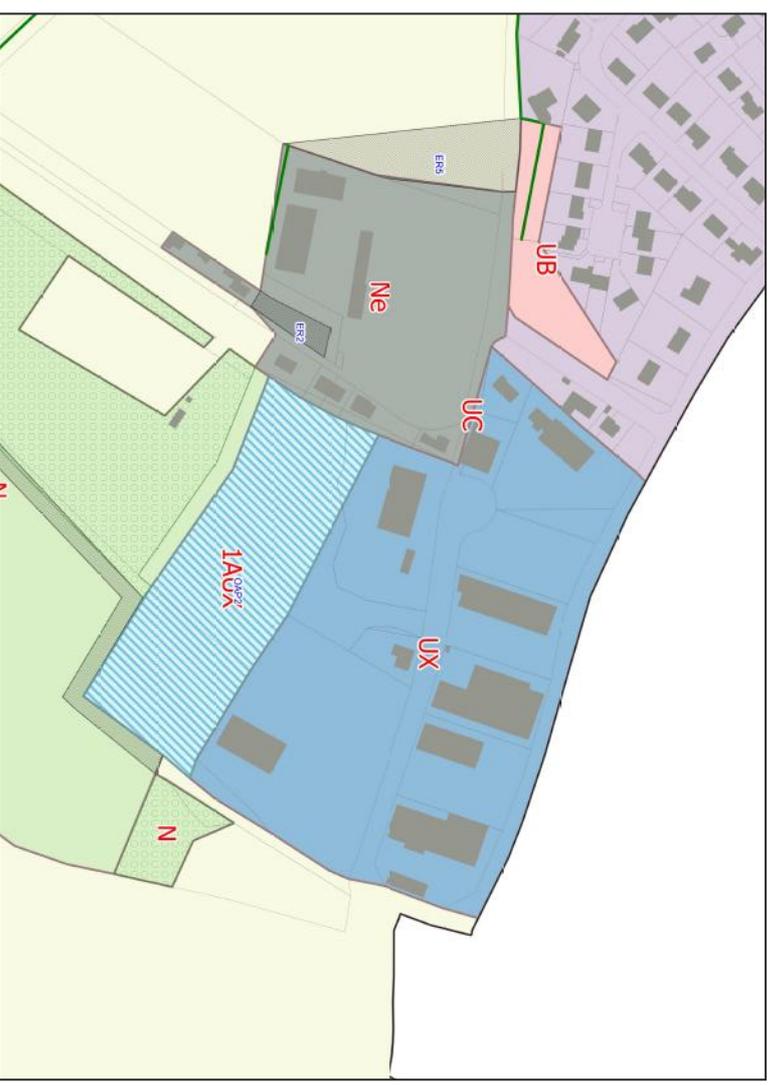
AXE 1 : CONSERVER LE CARACTERE RURAL ET AGREABLE DE CAGNY PAR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE ET UNE URBANISATION OUVERTE AUX LOGIQUES DE DURABILITE

- ✓ Favoriser le développement des activités économiques
- ✓ Anticiper les besoins en équipements de la commune
- ❖ **Conforter et valoriser le tissu économique et artisanal**

Le développement économique est une composante essentielle au développement urbain. La création d'emplois et de services pérennes est un levier de l'attractivité résidentielle. Elle est donc indissociable de l'objectif de production de logements.

Ainsi, la municipalité souhaite voir se développer un commerce proche et accessible afin de limiter le recours obligatoire à l'automobile. Pour cela, le développement d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier est autorisé sous conditions dans les zones UA et UB (articles 1 et 2).

En outre, les zones UX (existant) et 1AUX (zone de projet) délimitent la zone d'activités existante et en projet. Le règlement définit les conditions d'évolution des activités existantes et éventuellement des nouvelles activités à venir. La zone 1AUX fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Extrait du zonage des zones UI et 1AU

OAP Zone 1AUX - Zone artisanale de l'Épinette

Superficie : 1,5 ha



 Périmètre de l'OAP

 Vocation principale économique

 Accès à la zone à créer / aménager

 Principe de continuité modes doux à développer

 Sécurisation de l'accès à la zone
+ Elargissement de voie à prévoir

 Assurer une intégration paysagère harmonieuse de la zone d'activité artisanale (transition paysagère)

 Conserver le merlon et le replanter avec des arbres forestiers

 Ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer depuis le site de projet, le long de la voie à élargir, et à connecter au chemin du Grand Riez (nouveau)

L'aménagement des parcelles devra être réalisé en continuité avec les constructions réalisées sur la zone d'activités à proximité.



Extrait de l'OAP relative à la zone 1AUX

❖ **Valoriser les zones commerciales et soutenir le maintien d'une offre commerciale en centre-ville**

Les grands objectifs énoncés au sein du SCOT du Grand Amiénois relatifs aux activités commerciales se retrouvent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et au sein du dispositif réglementaire du PLU de Cagny. Ainsi, la municipalité souhaite voir se développer un commerce proche du centre-bourg, principalement axé sur la rue Henri Barbusse, et accessible, afin de limiter le recours obligatoire à l'automobile.

Le développement d'activités commerciales au sein des zones d'habitat est donc recherché dans le projet communal. Les zones urbaines de Cagny autorisent ainsi les activités commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de ces secteurs. D'autre part, ces zones d'habitat pourront accueillir des activités artisanales, des bureaux et des installations classées compatibles avec ce tissu. A noter également la mise en place d'une zone mixte (la zone UB) dédiée à l'habitat, aux commerces, bureaux et petites activités artisanales.

❖ **Conforter la présence des équipements**

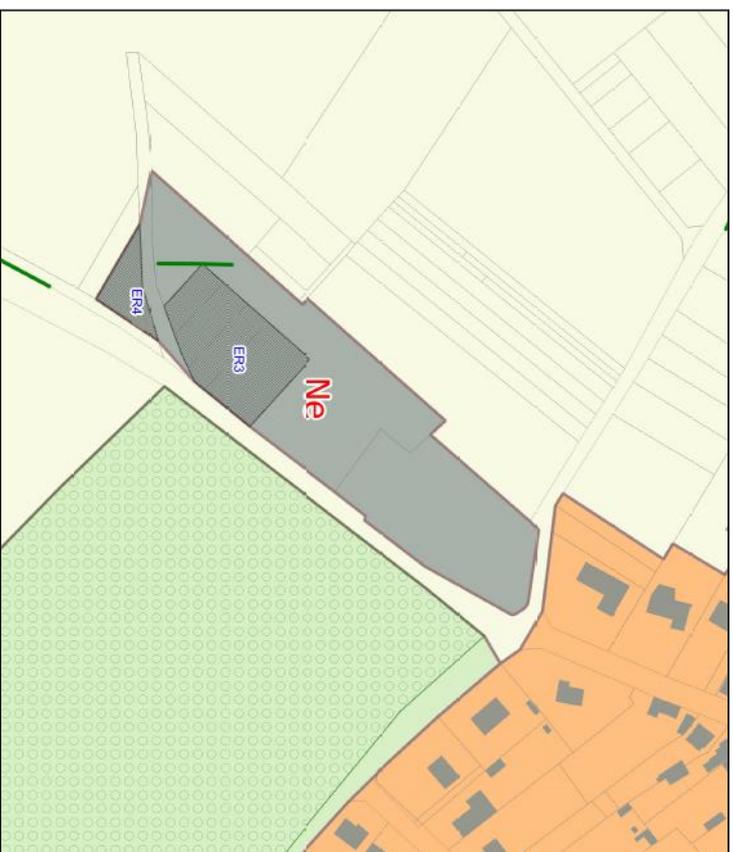
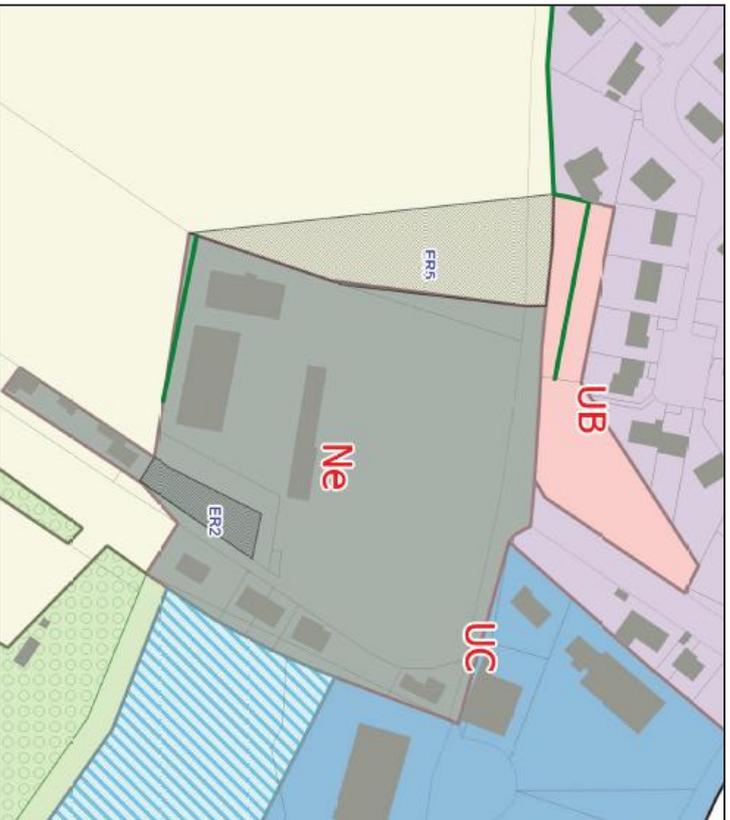
Les ambitions démographiques de Cagny n'ont de sens qu'au travers le déploiement et la valorisation d'une offre d'équipements suffisante et adaptée.

La répartition des équipements au sein du tissu urbain a incité la commune à rédiger un règlement assurant la pérennité de cette mixité, garante d'une offre de services et d'équipements de proximité, au contact même de l'offre de logements. Les équipements et constructions publics sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines.

De plus, une zone spécifique aux équipements sportifs et de loisirs localisés en zone naturelle a été créée (zone Ne), et un règlement adapté à la zone a été rédigé.

Par ailleurs, quatre emplacements réservés sont prévus dont certains permettront la réalisation d'équipements :

- L'ER 2 : Aménagement d'une aire dédiée aux activités de plein air.
- Les ER 3 et 4 : Extension du cimetière.
- L'ER 5 : Extension des terrains de sport.



Extrait du zonage des zones Ne (équipements sportifs et de loisirs en zone naturelle) et des emplacements réservés dédiés à des équipements (ER 2-3-4-5)

AXE 1 : CONSERVER LE CARACTERE RURAL ET AGREABLE DE CAGNY PAR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE ET UNE URBANISATION OUVERTE AUX LOGIQUES DE DURABILITE

- ✓ S'engager dans une mobilité durable
- ✓ Favoriser le développement des communications numériques
- ❖ **Organiser les déplacements sur la commune**

Dans un contexte de réchauffement climatique, les élus de Cagny ont souhaité réinterroger les mobilités sur leur territoire dans le but d'offrir des alternatives à l'usage de la voiture.

Ainsi, les zones où seront construits les futurs logements sont tous intégrées au tissu urbain actuel ou en continuité directe de celui-ci, participant à la maîtrise de l'étalement urbain, mais également à la diminution de la mobilité.

Cette volonté de limiter les déplacements se manifeste d'autre part dans les mesures favorisant la diversité des fonctions. L'émergence de ces zones multifonctionnelles diminuera la sectorisation voire la fragmentation des espaces générateurs de déplacements.

Enfin, le développement urbain de Cagny s'accompagne de mesures pertinentes en termes de stationnement. Des règles ont été définies pour prendre en compte cette problématique, notamment au sein des zones UA, UB et UC : des normes de stationnement pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes et pour les cycles non motorisés.

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf dispositions applicables à toutes les zones.	
Habitations	Habitation + annexes et extensions de plus de 50m ² de surface de plancher : 2 places minimum
Commerces et activités de service	Pour les logements locatifs conventionnés par l'Etat : 1 place / logement. - Hébergement hôtelier : 1 place minimum par chambre + 1 place minimum par tranche de 50 m ² de surface autres que les chambres.
Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire	- Artisanat et bureaux : 1 place minimum par tranche de 25 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Non réglementé.

Extrait du règlement sur les règles de stationnement : exemple de la zone UA

❖ **La valorisation des modes doux**

L'aménagement de l'espace public devra encourager le recours aux modes doux de déplacement.

Des aménagements spécifiques et des zonages adaptés permettront l'essor des déplacements piétonniers et cyclables :

- Deux emplacements réservés à destination des modes doux ont été intégrés au dispositif réglementaire : l'ER 1 (Aménagement des bords de l'Avre) et l'ER 6 (Création d'un cheminement rural pour les véhicules agricoles).
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation principale d'habitat mis en place pour encadrer l'urbanisation au niveau du parc de la Sainte-Famille prévoit un développement des voies douces.
- Enfin, dans le règlement, la commune a pris la position d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR imposant des normes de stationnement minimales pour les deux roues dans les immeubles d'habitation et de bureaux.



Extrait du zonage sur les emplacements réservés dédiés notamment aux modes doux (ER 1 et ER 6)

❖ **Développer le Très Haut Débit**

Le développement du numérique et du très haut débit participera à la valorisation du territoire notamment pour le développement du e-commerce ou encore le télétravail. Pour cela, la section B du thème 3 des dispositions générales du règlement (réseaux de télécommunication électronique) a été intégré au PLU, imposant aux constructions ou installations nouvelles de prévoir le raccordement au réseau de communication numérique.

Réseaux de télécommunications

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

Les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

Extrait du règlement sur l'article relatif aux réseaux de communication électronique

AXE 1 : CONSERVER LE CARACTERE RURAL ET AGREABLE DE CAGNY PAR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE ET UNE URBANISATION OUVERTE AUX LOGIQUES DE DURABILITE

✓ Préserver l'activité économique

❖ *Maintenir les espaces agricoles (zone A)*

Principalement localisé au sud du bourg, de part et d'autre de l'autoroute A29, l'espace agricole s'est vu réduire au fil des phases d'extension urbaine, comme partout sur le territoire national. Les mesures prises à travers le PLU visent à préserver l'activité agricole tout en assurant au maximum la pérennité des exploitations. Il s'agit principalement de limiter la consommation des terres agricoles et de l'adapter aux besoins.

❖ *Préserver les activités agricoles (zone A)*

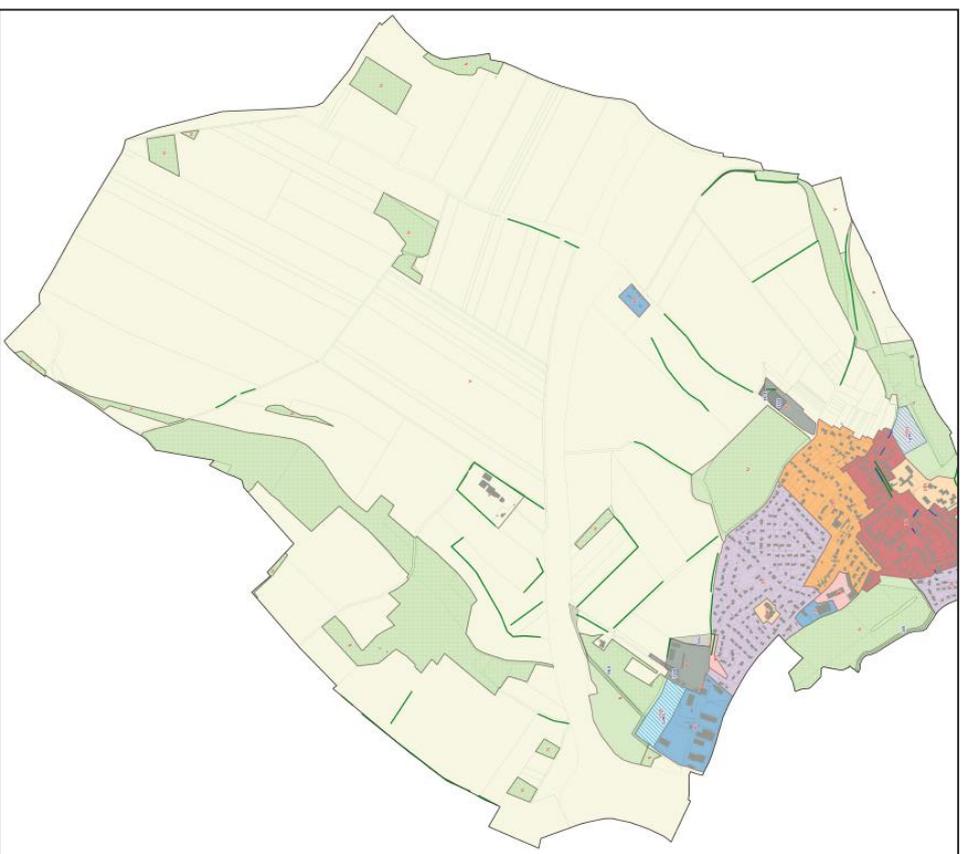
Les mesures prises dans le PLU doivent permettre de préserver l'activité agricole et d'assurer sa pérennité.

Les dispositions du PLU de Cagny visent en effet à limiter la consommation de foncier agricole et à protéger les terres cultivées en limitant leur usage aux seules activités agricoles. Un régime d'autorisation d'occupation des sols favorable au milieu agricole a ainsi été instauré au sein de la zone A : constructions et installations réputées agricoles autorisées, mesures en faveur de la reconversion du bâti agricole, mesures en faveur de la diversification de l'agriculture...

Dans cette perspective, la consommation des terres agricoles au cours des prochaines années est limitée aux stricts besoins de développement du territoire. Grâce à un travail de densification de son tissu urbain, la municipalité a ainsi matérialisé une unique zone à urbaniser pour de l'habitat sur des espaces agricoles

Une autre zone à urbaniser pour le développement économique a été instaurée au plan de zonage. Cette zone, prévue au SCOT, permettra d'accompagner l'extension de la zone d'activités artisanales du grand Riez sur Cagny.

En outre, les mesures prises dans le PLU permettent de préserver l'activité agricole et d'assurer sa pérennité notamment à travers une diversification des activités pouvant prendre la forme d'une activité commerciale (vente directe).



Extrait du zonage sur les zones A

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER AINSI QUE L'ACTIVITE AGRICOLE DE CAGNY, TOUT EN DEVELOPPANT LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

La traduction réglementaire de cet axe doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale.
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain.
- Préserver la diversité naturelle des milieux.
- Préserver la ressource en eau.
- Intégrer les risques dans le PLU.
- Promouvoir la qualité dans les constructions.

❖ **Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale**

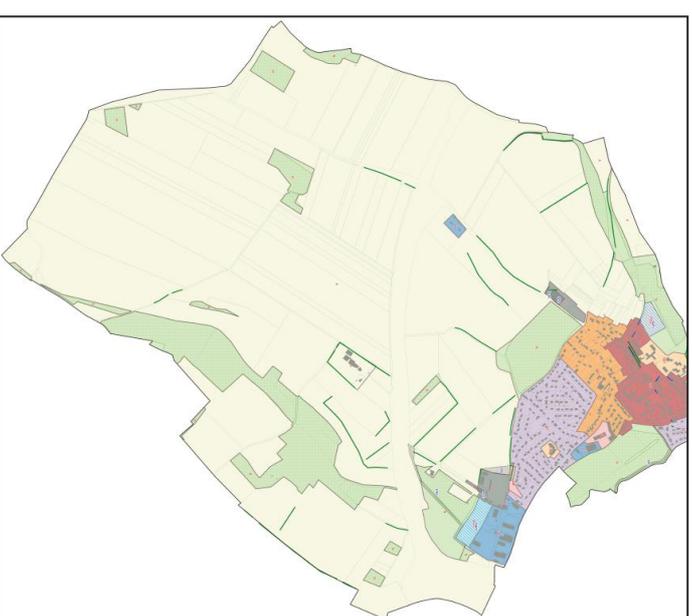
Cagny dispose de nombreux boisements sur son territoire de différente taille. Ces éléments boisés ont été classés en zone naturelle au plan de zonage.

En outre, les zones concernées par des protections informatives ou réglementaires (ZNIEFF, réserve naturelle nationale...), ont été placées en zone naturelle.

L'ensemble du territoire destiné à l'agriculture et garant d'une qualité paysagère et d'une activité économique fait l'objet d'un zonage A, reprenant le classement en zone agricole du document d'urbanisme précédent.

Plus globalement, le PLU permet le maintien des zones naturelles et agricoles inscrites au PLU.

Extrait du zonage sur les zones A et N

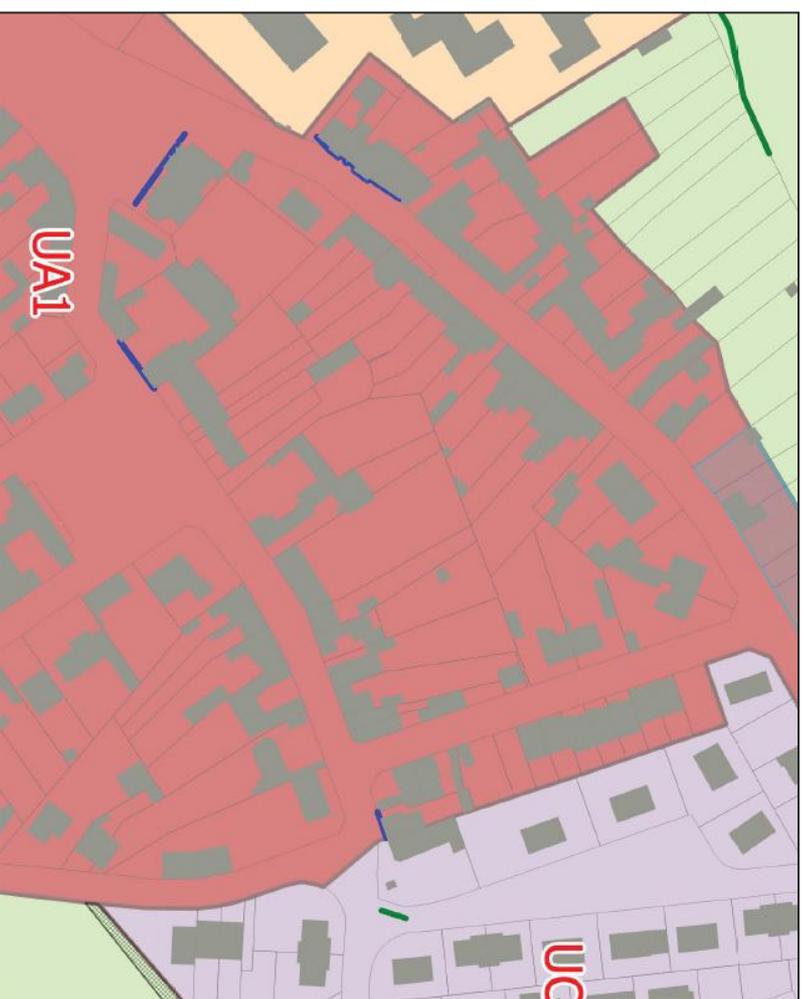


❖ **Conservier et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain**

Le PLU prévoit l'encadrement de la qualité du bâti et de l'aspect des constructions à travers des dispositions au sein de la section B du thème 2 du règlement, principalement dans les dispositions s'appliquant à toutes les zones, afin de permettre de maîtriser le paysage urbain.

Des mesures sont ainsi prises afin d'assurer une insertion des nouvelles constructions, des extensions, vérandas et annexes dans le cadre architectural et urbain existant à proximité. Les clôtures, toitures et façades de constructions doivent ainsi s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Par ailleurs, plusieurs éléments du patrimoine bâti font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, soumettant toute intervention sur ces éléments à une déclaration préalable en mairie : il s'agit d'alignement de constructions.



Extrait du zonage sur les alignements de constructions à préserver

❖ **Préserver la diversité naturelle des milieux**

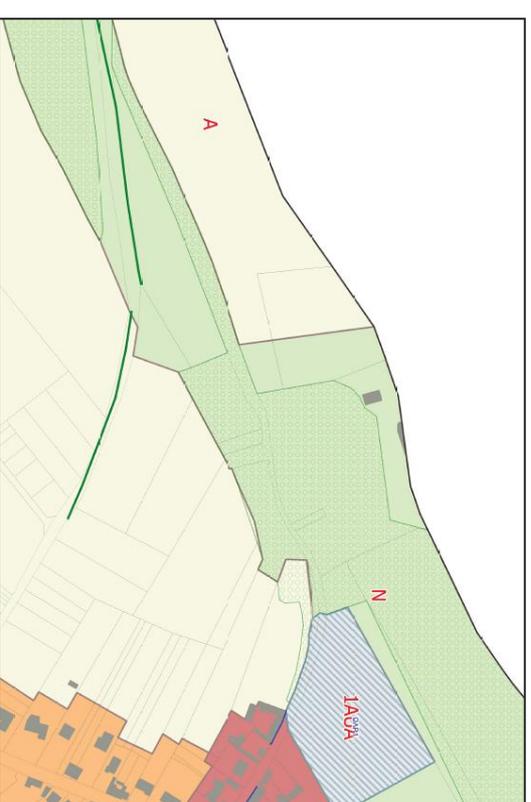
La forte présence du végétal au sein du tissu urbain (marais, jardins, places végétalisées majoritairement) témoigne d'une trame verte urbaine de qualité et constitue l'expression de la biodiversité locale, qu'il convient de préserver et de renforcer.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD. Les corridors écologiques du territoire nécessaires au fonctionnement écologique de ces milieux fragiles doivent donc être préservés de toute urbanisation et des activités humaines.

Le PLU s'est efforcé non seulement de préserver les secteurs emblématiques mais également d'autres zones plus réduites mais pouvant participer à la mise en réseau des différents espaces.

On retrouve ainsi au sein du PLU :

- Un classement en zone N strict des espaces naturels et boisés, notamment ceux faisant l'objet d'une protection informative ou réglementaire (ZNIEFF, réserve naturelle...).
- Préservation des éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaires de haies notamment en traits verts sur le plan de zonage).
- Un classement en EBC (espaces boisés classés) de certains boisements remarquables du territoire communal : reprise des EBC inscrits au POS.
- Des règles en zone UA, UB et 1AU permettant une plus grande végétalisation : essentiellement par la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de 10% minimum de la superficie de la parcelle en zone UA1, et de 30% en zone UA2, UA3, 1AUA, UB et UC.
- Pour les parcelles en proximité de la zone RAMSAR, une OAP a été mise en place afin de limiter l'emprise des constructions, en imposant une bande constructible maximale depuis la voie.



Extrait du zonage sur les linéaires de haies à protéger, les EBC et une des zones N

OAP Dent creuse - Rue de la Grenouillère

Superficie : 0,22 ha



 Périmètre de l'OAP

 Vocation principale habitat

 Bande constructible dans laquelle les constructions devront être implantées :
- Implantation imposée à l'alignement de la voie.
- Recul imposé depuis le fond de parcelle (5 mètres)

 Clôtures pleines interdites en fond de parcelles (pour garantir la libre circulation des eaux).

 Utilisation d'essences exotiques interdites.

Extrait de l'OAP relative aux parcelles situées en limite de la zone RAMSAR

❖ **Préserver la ressource en eau**

Cagny présente un réseau hydrographique constitué principalement par le passage de l'Avre et les marais au nord du territoire communal et nord du bourg.

La préservation de la ressource en eau s'est donc traduite de plusieurs manières :

- L'intégration des données relatives à l'eau potable au sein du présent rapport de présentation et des annexes sanitaires.
- L'intégration dans la section B du thème 3 du règlement de mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales ou de l'infiltration (gestion des eaux pluviales à la parcelle).
- L'établissement d'une règle de végétalisation des espaces libres de constructions, afin de limiter l'imperméabilisation des sols : mise en place d'un coefficient d'espaces verts de 10% minimum de la superficie de la parcelle en zone UA1, et de 30% en zone UA2, UA3, 1AUA, UB et UC.

❖ Intégrer les risques dans le PLU

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques, notamment le risque d'inondation (PPRI de la vallée de la Somme et de ses affluents) et les nuisances sonores liées au passage de la voie ferrée, de l'A29...

Dans les dispositions générales du règlement, la présence des risques est intégrée, en attirant l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers sur les phénomènes naturels marquant la commune. Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Aussi, le règlement a mis en place la création d'un secteur pour les parcelles classées en zone R1 du PPRI.

Par ailleurs, un document synthétisant les risques qui concernent le territoire est également annexé au PLU.

Au règlement, la végétalisation des espaces laissés libres traduit également la prise en compte des risques qui s'imposent sur le territoire. L'urbanisation limitera ainsi l'imperméabilisation des sols et facilitera l'infiltration des eaux.

Article 9 : Risques et nuisances

Risques naturels :

Risque d'inondation

Le risque inondation est le risque majeur le plus important sur le territoire (notamment via les remontées de nappes). Il se traduit par l'application d'un PPRI sur le territoire (PPRI de la Vallée de la Somme et ses affluents).

Nuisances :

La commune est marquée par le passage de plusieurs voies bruyantes sur son territoire : la voie ferrée, l'A29, la RN25, la RD934 notamment.

Extrait du règlement sur la partie « risques »

❖ **Promouvoir la qualité dans les constructions**

En cohérence avec les enjeux du développement durable, le règlement des différentes zones intègre des dispositions relatives aux dispositifs d'énergie renouvelable, notamment la section C du thème 2 du règlement, qui encourage la construction d'équipements liés aux énergies renouvelables.

Au-delà des règles favorisant un développement des énergies renouvelables, le règlement du PLU introduit plusieurs mesures devant permettre la réalisation d'aménagements qualitatifs dans les projets à venir :

- Les secteurs d'OAP précisent les éléments paysagers que devront respecter les aménagements futurs, notamment ceux en fonds de parcelles aménageables, permettant de créer une zone tampon.
- Le règlement du PLU introduit des recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales, en invitant les constructeurs à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
 - Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux, issus de filières durables.
 - Intégration de dispositifs de récupération d'eau de pluie, pour certains usages non sanitaires.
 - Orientation optimale des bâtiments, afin de favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

Enfin, la municipalité a souhaité définir des dispositions relatives aux volumes et façades au sein des sections B des thèmes 2 du règlement, de manière à encadrer l'aspect des constructions et donc de maîtriser le paysage urbain.

4. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. LES EMBLACEMENTS RESERVEES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de préciser les besoins et de prévoir les réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets et objectifs définis.

Le parti d'aménagement induit la réalisation de nouveaux aménagements afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- Des voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...;
- Des ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- Des équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodrômes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- Des équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...;
- Des installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- Des espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage du PLU par un quadrillage de couleur noire.

Au total, **6 emplacements réservés** ont été inscrits sur le territoire communal :

Nom	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Aménagement des abords de l'Avre	Commune	3 480 m ²
ER 2	Aménagement d'une aire dédiée aux activités de plein air	Commune	642 m ²
ER 3	Extension du cimetière	Commune	2 269 m ²
ER 4	Extension du cimetière	Commune	528 m ²
ER 5	Extension des terrains de sport	Commune	3 514 m ²
ER 6	Création d'un cheminement rural pour les véhicules agricoles	Commune	6 431 m ²

2. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

❖ *Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local*

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration ».

Conformément aux dispositions du règlement du PLU et en application des articles du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Plusieurs éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ont été inscrits comme à préserver dans le cadre de l'élaboration du PLU : il s'agit des alignements de constructions située rue Mallet, rue Latapie, et rue de la Fontaine (principalement des anciennes fermes), et d'une maison de ville.

Au plan de zonage, ces éléments sont identifiés par un trait bleu :

 **Eléments de paysage (L151-19)**

❖ **Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)**

Conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La commune a souhaité utiliser les outils juridiques de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par cet article (Espace Paysager à Protéger), en inscrivant plusieurs linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver au sein du dispositif réglementaire.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par un trait vert :

 Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue

Comme rappelé au règlement, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 (prairies, alignements d'arbres ou haies), par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. TYPOLOGIES DES ZONES ET REGLEMENT

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune de Cagny en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés.
- Les zones à urbaniser, qui correspondent aux secteurs de projet, qu'ils soient à vocation d'habitat ou économique.
- Les zones agricoles, qui correspondent aux parcelles cultivées du territoire.
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres, conformes aux objectifs d'aménagement.

A chaque zone correspond un règlement divisé en thèmes et sections, qui définissent les règles d'occupation du sol.

1. LES ZONES URBAINES U

Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
L'ensemble des zones U présentées ci-après répond à cette définition.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UA :

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale et historique de Cagny, qui englobe le noyau villageois ancien.

Elle est divisée en 3 secteurs, qui diffèrent par leur occupation du sol et la morphologie du bâti :

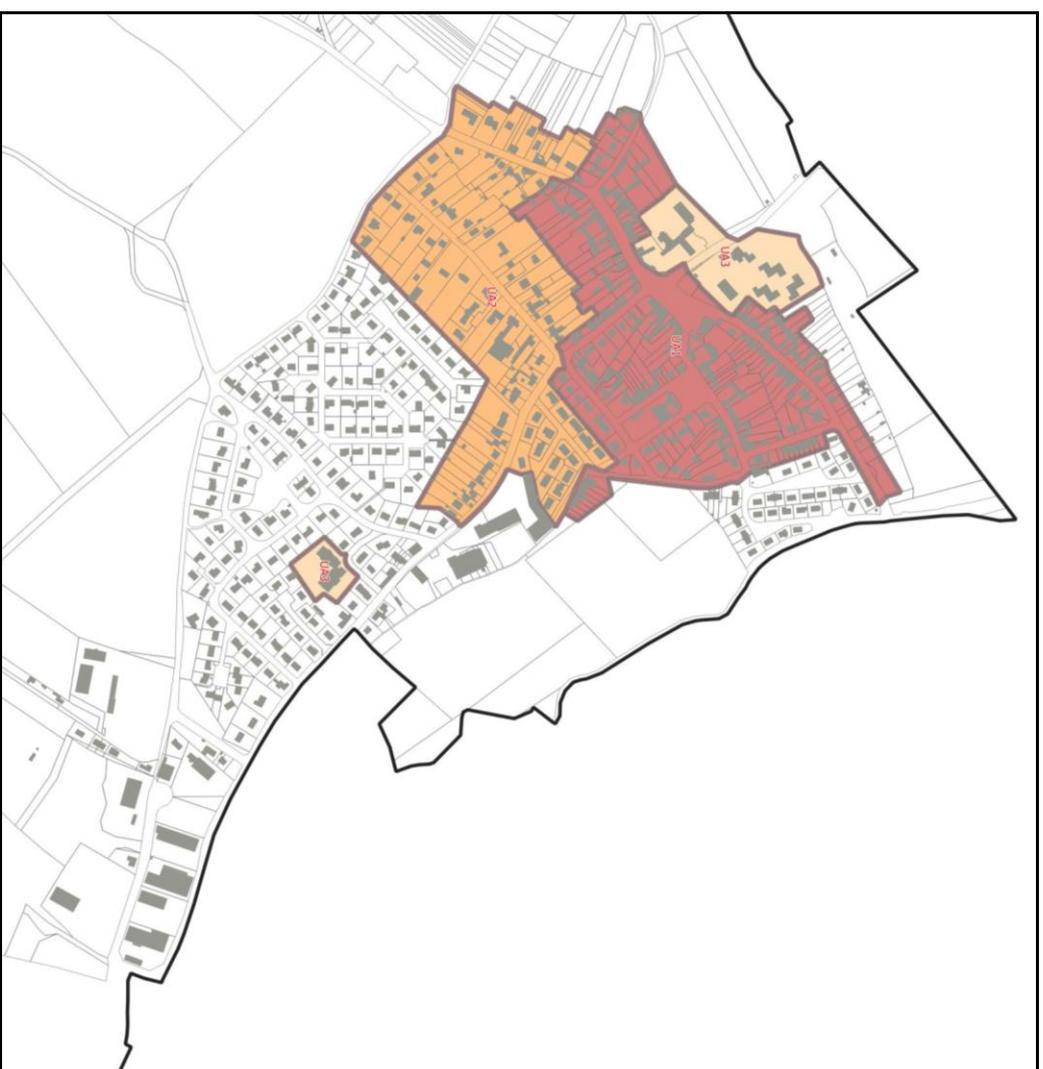
- Zone UA1 : Zone urbaine centrale dense.
- Zone UA2 : Zone urbaine centrale à densifier.
- Zone UA3 : Equipements sanitaires, sociaux et médico-éducatifs.

Dans la zone UA1, le bâti, plus dense, est généralement implanté en limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Les constructions sont le plus souvent orientées parallèlement à la rue. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Il se compose de maisons picardes typiques, accolées et formant ainsi un front bâti. Elle se localise sur le centre du village : rue Jean Catelas, rue Latapie, rue Mallet, début de la rue Henri Barbusse.

La zone UA2 concerne un tissu plus hétéroclite, avec un mélange de constructions implantées à l'alignement et des constructions en retrait de la voirie. Il s'agit notamment des constructions situées rue de la Garenne, rue Louis Aragon et une partie de la rue Henri Barbusse.

La zone UA3 concerne quant à elle, des équipements sanitaires, sociaux et médico-éducatifs, comme l'EHPAD Saint-Joseph de la Sainte-Famille par exemple.

La zone UA a été déterminée de manière à limiter l'étalement urbain, en rapport avec la morphologie ancienne des constructions présentes sur cette zone.



Extrait du zonage sur les zones UA

⇒ **Les principales règles :**

	UA
Emprise au sol max	Non réglementé
Hauteur max	12 mètres à l'acrotère.
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit en continuité de l'existant. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	<p>En limite ou en retrait ($L > H/2$, min 3 m).</p> <p>Par rapport à la limite de fond de parcelle : retrait > hauteur.</p> <p>Extension et annexes (hors piscine : en retrait de 2m min.</p> <p>Piscine : en retrait de 3m min.</p>
Coefficient d'espaces verts minimum	<p>UA1 : 10%.</p> <p>UA2 : 20%.</p> <p>UA3 : 30%.</p>
Stationnement	<p>< 80 m² : 2 places de stationnement par logement.</p> <p>> 80 m² : 2 places de stationnement par logement + 1 place/80m² entamé.</p>

Les occupations et utilisations du sol autorisées

La zone UA privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, afin de permettre de maintenir la dynamique économique du bourg.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol n'est fixée au sein de la zone UA et de ses trois secteurs UA1, UA2 et UA3.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 12 mètres au faitage en zone UA, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation en alignement des constructions adjacentes ou en retrait de 5 mètres minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**. Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures, avec des règles différenciées entre les clôtures en limite d'emprise publique et celles en limites séparatives.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre en UA1. Cette part monte à 20% minimum en UA2 et 30% minimum en UA3.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements en-dessous de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements au-dessus de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place / 80m² de surface entamée.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues : norme de 2m² de places pour 100m² de surface de plancher, dans le cas d'immeuble d'habitation et de bureaux.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UB :

La zone UB correspond à une zone mixte englobant plusieurs activités de la commune à proximité du Carrefour Market : Animodream, Carro Deco, Parc de matériels scénique et d'exposition, Initial Services Textiles... Elle se situe le long de la rue Henri Barbusse.

L'objectif de ce classement est d'autoriser au sein de cette zone, à la fois des constructions à vocation habitat, mais également des constructions à usage de commerces, bureaux, d'artisanat, petites activités.



Extrait du zonage sur les zones UB

⇒ Les principales règles :

	UB
Emprise au sol max	50%.
Hauteur max	12 mètres au faitage.
Implantation / emprise publique	- Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	En limite ou en retrait (L>H/2, min 3 m). Extension et annexes (hors piscine : en retrait de 2m min. Piscine : en retrait de 3m min.
Coefficient d'espaces verts minimum	30%.
Stationnement	Habitat : - < 80 m ² : 2 places de stationnement par logement. - > 80 m ² : 2 places de stationnement par logement + 1 place/80m ² entamé. Artisanat / bureaux : 1 place / 25m ² de surface de plancher, min 2 places. Industries / entrepôts : 1 place / 50 m ² de surface de plancher, min 2 places.

Les occupations et utilisations du sol autorisées

La zone UB privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, allant de la vocation habitat, aux bureaux, commerces et petites activités.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : 50% maximum de la superficie de la parcelle.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 12 mètres au faitage en zone UB, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures, avec des règles différenciées entre les clôtures en limite d'emprise publique et celles en limites séparatives.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements en-dessous de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements au-dessus de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place / 80m² de surface entamée.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Pour les constructions à usage artisanale et de bureaux, la norme est la suivante : 1 place pour 25 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage industrielle et d'entrepôts, la norme est la suivante : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues : norme de 2m² de places pour 100m² de surface de plancher, dans le cas d'immeuble d'habitation et de bureaux.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UC :

La zone UC correspond à la zone urbaine périphérique et les extensions urbaines de Cagny. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg (UA). Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement et des limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, et sur des parcelles plus vastes qu'en UA, ce qui donne une implantation typique de la maison au milieu du terrain. Les faitages des constructions sont généralement parallèles à la voie.

La zone UB s'établit en périphérie de la zone UA sur deux secteurs du territoire communal :

- Au nord-est du bourg, autour des rues Pasteur et Frédéric Joliot Curie.
- Au sud du bourg, autour de la rue de Beauvoir, de la rue des Fauvettes, de la rue Victor Hugo, de la rue Henri Barbusse, de la rue des Mésanges, de la rue Jean-Jacques Rousseau...

Extrait du zonage sur les zones UC



⇒ **Les principales règles :**

	UC
Emprise au sol max	50%.
Hauteur max	9 mètres au faitage.
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	<p>En limite ou en retrait ($L > H/2$, min 3 m).</p> <p>Par rapport à la limite de fond de parcelle : retrait > hauteur.</p> <p>Extension et annexes (hors piscine : en retrait de 2m min.</p> <p>Piscine : en retrait de 3m min.</p>
Coefficient d'espaces verts minimum	30%.
Stationnement	<p>< 80 m² : 2 places de stationnement par logement.</p> <p>> 80 m² : 2 places de stationnement par logement + 1 place/80m² entamé.</p>

Les occupations et utilisations du sol autorisées

La zone UC privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, afin de permettre de maintenir la dynamique économique du bourg.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : 50% maximum de la parcelle.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 7 mètres au faitage ou à 4 mètres à l'acrotère en zone UC, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**. Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures, avec des règles différenciées entre les clôtures en limite d'emprise publique et celles en limites séparatives.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements en-dessous de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements au-dessus de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place / 80m² de surface entamée.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues : norme de 2m² de places pour 100m² de surface de plancher, dans le cas d'immeuble d'habitation et de bureaux.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UX :

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle recouvre notamment le tissu économique d'activités artisanales à l'est du territoire communal. Des activités économiques y sont déjà présentes. L'objectif est de favoriser le maintien de ces activités et de garantir les conditions de leur développement, en lien avec les objectifs inscrits dans le PADD et également avec la mise en place d'une zone d'extension de cette zone d'activité (1AUX).



Extrait du zonage sur les zones UX

⇒ **Les principales règles :**

	UX
Emprise au sol max	Non réglementé.
Hauteur max	12 mètres.
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	En retrait de 5m min.
Coefficient d'espaces verts minimum	Non réglementé.
Stationnement	<p>Artisanat / bureaux : 1 place / 25m² de surface de plancher, min 2 places.</p> <p>Industries / entrepôts : 1 place / 50 m² de surface de plancher, min 2 places.</p>

Les occupations et utilisations du sol autorisées

Dans cette zone UX, sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, de restauration, de commerces de gros et d'hébergement hôtelier et touristique.
De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain économique existant sue la zone**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des constructions à 12 mètres au faitage.
Cette hauteur maximale doit **garantir l'insertion paysagère des bâtiments artisanaux** et semble cohérent avec les hauteurs actuellement pratiquées au sein de la zone.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation impose une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie. L'objectif de ces mesures et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres de la limite. L'objectif de ces mesures et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Pour les constructions à usage artisanale et de bureaux, la norme est la suivante : 1 place pour 25 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage industrielle et d'entrepôts, la norme est la suivante : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

2. LES ZONES A URBANISER AU

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone 1AUA :

La zone 1AUA correspond à la zone à urbaniser à moyen terme et à vocation principale d'habitat. Elle se situe entre la rue de la Fontaine et la rue Jean-Marie Tjibaou, en arrière de l'EHPAD de Saint-Joseph de la Sainte-Famille. Elle fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) au sein du PLU.



Extrait du zonage sur la zone 1AUA

⇒ **Les principales règles :**

	1AUA
Emprise au sol max	30%.
Hauteur max	10 mètres au faitage. Ou 7 mètres à l'acrotère
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	<p>En limite ou en retrait ($L > H/2$, min 3 m).</p> <p>Par rapport à la limite de fond de parcelle : retrait > hauteur.</p> <p>Extension et annexes (hors piscine : en retrait de 2m min. Piscine : en retrait de 3m min.</p>
Coefficient d'espaces verts minimum	30%.
Stationnement	<p>< 80 m² : 2 places de stationnement par logement.</p> <p>> 80 m² : 2 places de stationnement par logement + 1 place/80m² entamé.</p>

Les occupations et utilisations du sol autorisées

La zone 1AUA privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, afin de permettre de maintenir la dynamique économique du bourg.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : 30% maximum de la parcelle.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 10 mètres au faitage ou à 7 mètres à l'acrotère en zone 1AUA, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet également une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**. Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures, avec des règles différenciées entre les clôtures en limite d'emprise publique et celles en limites séparatives.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour toutes les parcelles édifiées à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espaces de pleine terre en 1AUA.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

- Pour les logements en-dessous de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement.
- Pour les logements au-dessus de 80m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement + 1 place / 80m² de surface entamée.

L'objectif est de **gérer le stationnement des véhicules à la parcelle**, sans créer de stationnement « sauvage ».

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues : norme de 2m² de places pour 100m² de surface de plancher, dans le cas d'immeuble d'habitation et de bureaux.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone 1AUX :

La zone 1AUX constitue la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques artisanales. Elle se situe en continuité de la zone UX qui correspond à la zone d'activités du Grand Riez. L'objectif de la mise en place de la zone est de permettre le maintien et le développement de la zone d'activités.



Extrait du zonage sur les zones UX

⇒ Les principales règles :

1AUX	
Emprise au sol max	Non réglementé.
Hauteur max	12 mètres.
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 5 m min.
Implantation / limites séparatives	En retrait de 5m min.
Coefficient d'espaces verts minimum	Non réglementé.
Stationnement	<p>Artisanat / bureaux : 1 place / 25m² de surface de plancher, min 2 places.</p> <p>Industries / entrepôts : 1 place / 50 m² de surface de plancher, min 2 places.</p>

Les occupations et utilisations du sol autorisées

Dans cette zone 1AUX, sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, de restauration, de commerces de gros et d'hébergement hôtelier et touristique.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain économique existant sue la zone**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des constructions à 12 mètres au faitage.

Cette hauteur maximale doit **garantir l'insertion paysagère des bâtiments artisanaux** et semble cohérent avec les hauteurs actuellement pratiquées au sein de la zone.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation impose une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie. L'objectif de ces mesures et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation impose une implantation en retrait de 5 mètres de la limite. L'objectif de ces mesures et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Concernant les aires de stationnement, l'objectif est d'assurer leur intégration paysagère, et ainsi réduire leur impact visuel : elles devront donc être végétalisées.

Les normes de stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Pour les constructions à usage artisanale et de bureaux, la norme est la suivante : 1 place pour 25 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage industrielle et d'entrepôts, la norme est la suivante : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

3. LES ZONES AGRICOLES A

La zone A correspond à la zone agricole, implantée au sud du bourg de Cagny. La question agricole est une dominante essentielle dans les volontés municipales. En effet, le PADD prévoit d'encourager l'activité agricole, en maintenant l'existant et en permettant un développement pérenne, voire une diversification de cette activité.

A noter que dans les zones agricoles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme (articles L.151-11 à 13, article R.151-23 et R.151-25 du CU). Les formulations du Code ont été reprises au sein du règlement.



Extrait du zonage sur les zones A

⇒ Les principales règles :

	A
Emprise au sol max	Non réglementé.
Hauteur max	Constructions agricoles : 10m. Constructions à vocation habitat : 7m au faitage ou 4m à l'acrotère.
Implantation / emprise publique	- Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 3 m min.
Implantation / limites séparatives	En limite ou en retrait ($L > H/3$, min 2 m).
Coefficient d'espaces verts minimum	Non réglementé.
Stationnement	Non réglementé.

Les occupations et utilisations du sol autorisées

Seules les constructions directement liées aux exploitations agricoles sont autorisées.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés, à condition que ces logements soient nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation agricole ou forestière, et qu'ils soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles ou forestiers.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des constructions à usage agricole à 10 mètres.

La hauteur des habitations sont limitées à 7 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère.

Cette hauteur maximale doit **garantir l'insertion paysagère des bâtiments**.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation impose un alignement ou un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voirie. L'objectif de cette mesure et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout projet de construction doit comprendre un projet de plantation à base d'arbres de haute ou moyenne tige ou de haies vives composées d'essence locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Les normes de stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

La zone N correspond à la zone agricole, qui concerne les espaces naturels de qualité de Cagny, nombreux sur la commune, principalement au nord et à l'ouest du bourg, ainsi qu'au sud de la zone d'activités artisanales.

A noter que dans les zones naturelles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme (articles L.151-11 à 13, article R.151-23 et R.151-25 du CU). Les formulations du Code ont été reprises au sein du règlement.



Extrait du zonage sur les zones N

⇒ **Les principales règles :**

	N
Emprise au sol max	Non réglementé.
Hauteur max	Non réglementé.
Implantation / emprise publique	<ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement. - Soit en retrait de 3 m min.
Implantation / limites séparatives	En limite ou en retrait ($L > H/3$, min 2 m).
Coefficient d'espaces verts minimum	Non réglementé.
Stationnement	Non réglementé.

Les occupations et utilisations du sol autorisées

Seules les constructions directement liées aux exploitations forestières sont autorisées.

De plus, les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont autorisés, à condition que ces logements soient nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation forestière.

L'emprise au sol des constructions

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

La hauteur des constructions

La mesure déclinée vise à limiter la hauteur des évolutions de constructions à la hauteur déjà existante au moment de l'approbation du PLU.

Cette mesure a pour objectif de **garantir l'insertion paysagère des bâtiments**.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La réglementation impose un alignement ou un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voirie. L'objectif de cette mesure et de **permettre l'insertion paysagère des constructions et de limiter les nuisances**.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour cet article, la réglementation permet une **diversité des formes architecturales**, puisque l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres ou en fonction de la hauteur des constructions ($L > H/2$).

L'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Cagny a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**.

Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

Pour les clôtures, les objectifs visent à permettre la réalisation de clôtures homogènes et s'intégrant au mieux dans le paysage, à travers des dispositions réglementant la hauteur et la végétalisation des clôtures.

Le traitement des espaces non bâtis

Le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser.

Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences à utiliser sont les essences locales.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout projet de construction doit comprendre un projet de plantation à base d'arbres de haute ou moyenne tige ou de haies vives composées d'essence locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Les normes de stationnement

Le stationnement doit être adapté aux besoins des installations et être assuré **en dehors de la voie publique**.

Des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues.

Les conditions de desserte par les réseaux

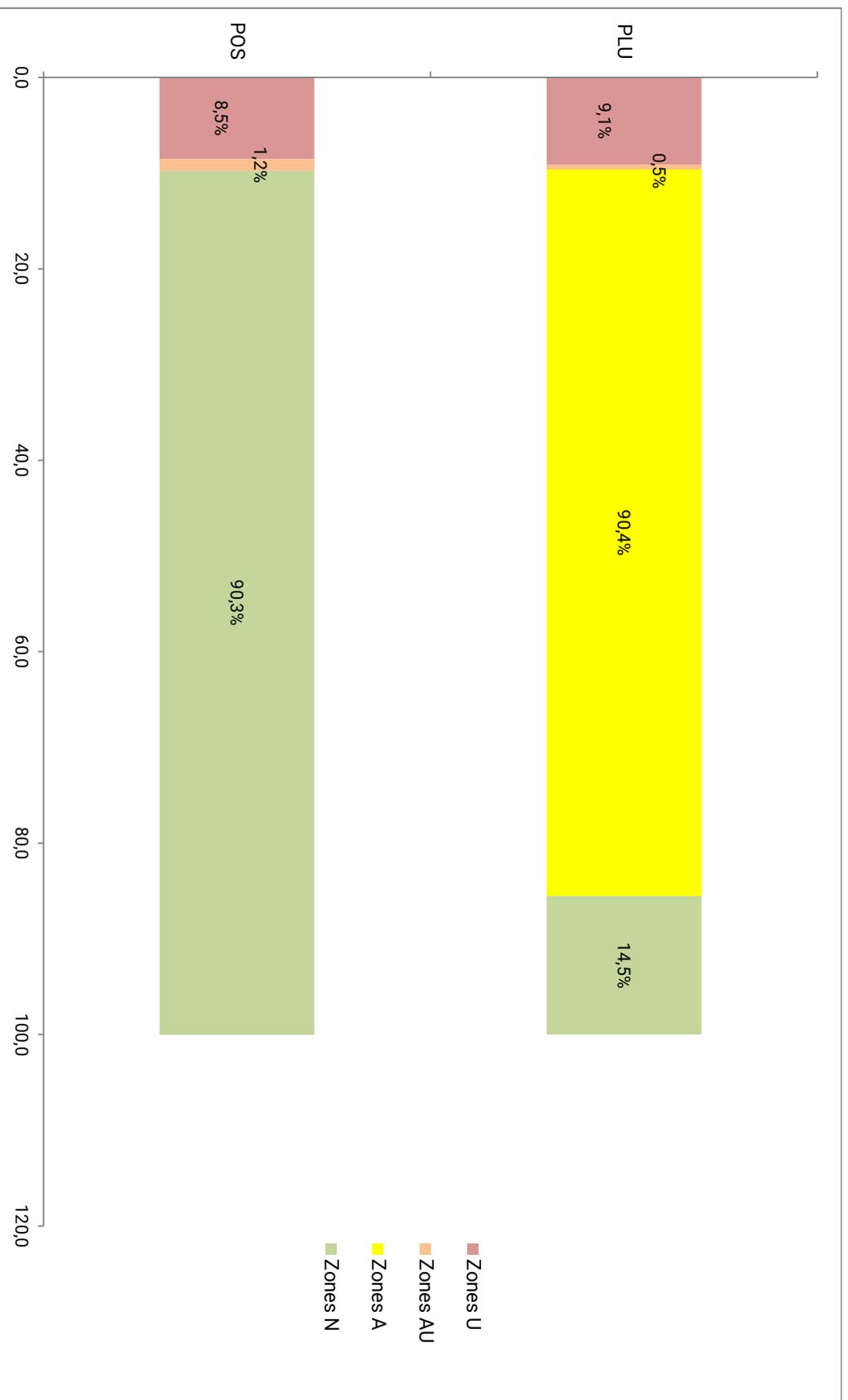
Le PLU prévoit une réglementation incitative à la **gestion de l'eau pluviale à la parcelle**.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, les aménagements et installations réseaux devront être conformes aux prescriptions du document.

6. TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

Désignation de la Zone	Superficie au POS (en ha)	Désignation de la Zone	Superficie au PLU (en ha)	Différence POS / PLU
UB	11,2	UA1	11,2	
UBs	1,2	UA3	2,6	
		UB	1,3	
		UA2	10	
UC	27,1	UC	17,9	
UF	6,3	UX	5,9	
TOTAL ZONES URBAINES	45,8	TOTAL ZONES URBAINES	48,9	+3,2
NA	3,7	1AUA	1,1	
NAr	1,3			
NArf	1,6	1AUX	1,6	
TOTAL ZONES A URBANISER	6,6	TOTAL ZONES A URBANISER	2,7	-3,9
ND	470,4	A	407,7	
NDph	9,4	N	74,4	
NDt	4,7			
NB	0,2	Ne	3,3	
TOTAL ZONES NATURELLES	484,7	TOTAL ZONES NATURELLES	485,4	+0,7
TOTAL	537,1	TOTAL	537	

Comparatif de la répartition des zones entre le POS précédent et le PLU révisé :



Les principales évolutions sur les superficies de zonage concernent les zones suivantes :

- **La superficie des zones urbaines ont augmenté d'environ 3 hectares (+3,2 ha) :**
Il s'agit principalement des parcelles qui se sont urbanisées, notamment au nord de la rue Latapie et rue de la Briquetterie (création de la zone UA3). Ces parcelles étaient classées en zone ND (zone naturelle) pour la rue Latapie et en zone NAr (zone à urbaniser à vocation d'équipements) au POS précédent.
- **La superficie des zones à urbaniser ont reculé de près de 4 hectares (-3,9 ha) :**
Il s'agit principalement des parcelles qui se sont urbanisées sur le secteur de la Briquetterie (comme expliqué précédemment), mais également de la principale zone NA (zone à urbaniser à vocation d'habitat) qui était inscrite au POS et qui a été supprimée et reclassées en zone agricole, pour s'inscrire dans les objectifs de limitation de la consommation foncière. En effet, la zone, d'une superficie de 3,7 hectares, correspondait à de l'étalement urbain.
- **Les zones agricoles et naturelles sont à regarder de façon concomitante** (en effet, le POS classait toutes les zones agricoles et naturelles en zone ND, sans faire de distinction) :
L'ensemble de ces zones ont gagné 0,7 hectare entre le POS et le PLU : il s'agit principalement comme évoqué juste avant du retour de zones à urbaniser au POS (zones NA) dans un classement agricole ou naturel. A l'inverse, les parcelles au nord de la rue Latapie en allant vers l'Avre ont été urbanisées en partie depuis l'approbation du POS et bénéficie donc d'une évolution de zonage, d'une zone ND vers une zone UA1.