

Département du Calvados

Commune de Boulon



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

II – Projet d'Aménagement de Développement Durable

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 29 Octobre 2013*

Approbation

*Le Maire
M. STEPHAN*

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Boulon affirme ces principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- le principe d'équilibre,
- le principe de diversité,
- le principe de respect de l'environnement.

Le PADD s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune, visant le progrès économique et social tout en protégeant l'environnement.

Il a pour objectif de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

Le PADD du PLU de Boulon devra être compatible et cohérent avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Caen Métropole et de son DOG (Document d'Orientations Générales).

Les orientations du PADD ont été précisées et ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit respecter les objectifs et les principes fixés dans les articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et paysagers en respectant l'objectif de développement durable.
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat, satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains. Maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile.
- Préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des sites et milieux, des paysages naturels ou urbains. Réduction des nuisances sonores. Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques.

La commune de Boulon s'organise en trois points principaux :

- **un aménagement du bâti linéaire, en particulier le long de la RD 238, mais aussi le long de la rue du Mal Pas et de la RD 238a, 238 b,**
- **un centre bourg au croisement des RD 238 et RD 238a où se situe l'espace administratif,**
- **un grand espace boisé (forêt de Boulon) situé à l'Est de la commune.**

Dans le respect de ces principes, les objectifs fixés par le Conseil Municipal dans sa délibération en date du 5 juin 2003 sont ainsi résumés:

- **Prendre en compte l'impact de la déviation de la route départementale 562,**
- **Réorganiser le développement urbain futur en harmonie avec le caractère du bourg,**
- **Identifier un secteur pour être destiné à l'ouverture d'une carrière (cet objectif a été annulé par une délibération ultérieure en date du 17 Juin 2004),**
- **Assurer la protection des espaces naturels de qualité.**

Au fil des études, ils se sont traduits par les éléments ainsi résumés:

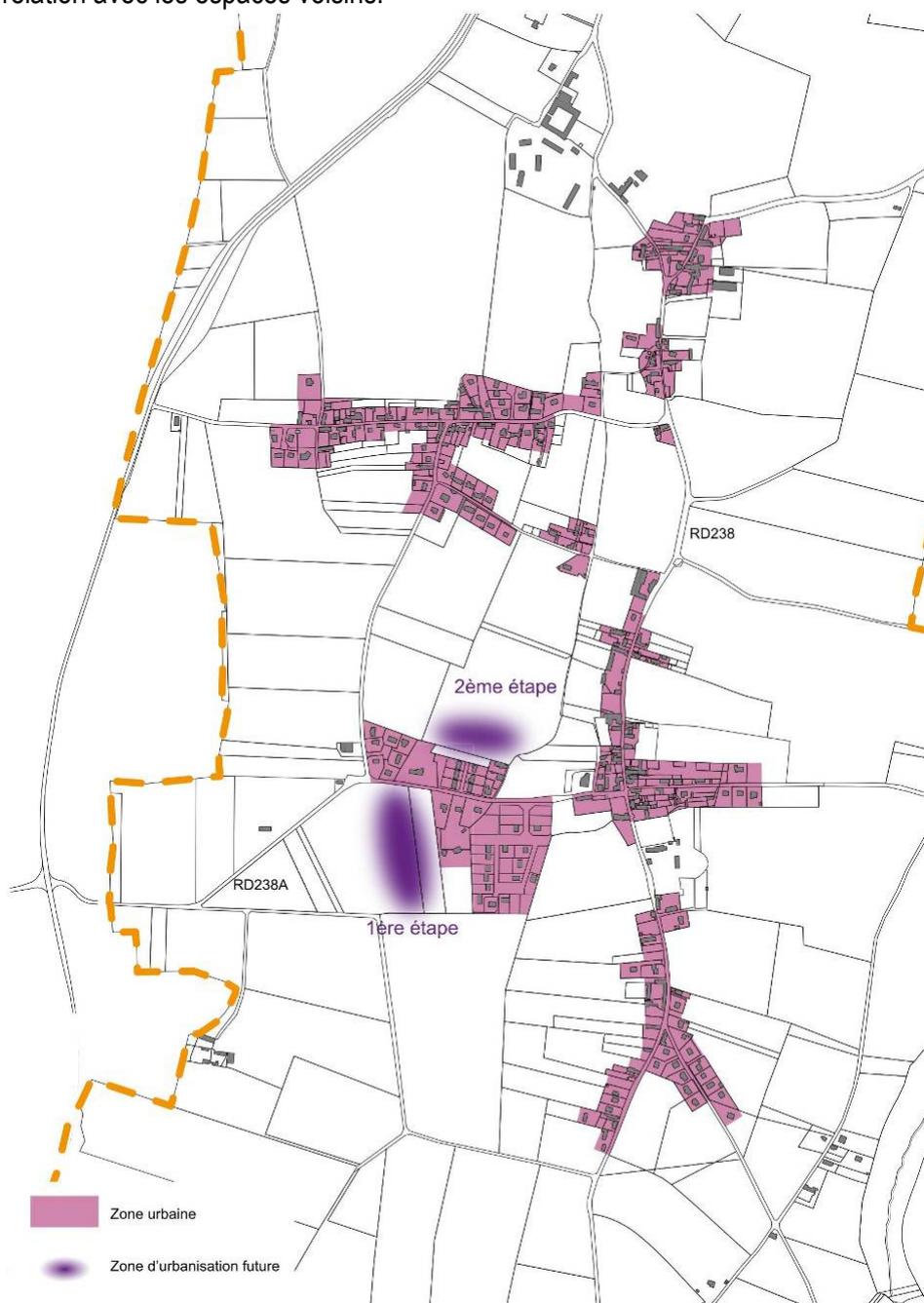
1	Le développement urbain	5
2	Le renforcement des activités commerciales de proximité, la création d'un espace intercommunal d'activités artisanales, maintien de l'activité en place et la préservation de l'espace agricole	6
2.1	<i>Le renforcement des activités commerciales de proximité :</i>	<i>6</i>
2.2	<i>La création d'un espace intercommunal à vocation d'activités artisanales :</i>	<i>6</i>
2.3	<i>Le maintien de l'activité en place :</i>	<i>6</i>
2.4	<i>L'activité agricole préservée :</i>	<i>7</i>
3	La prise en compte de l'évolution du contexte scolaire et la création de futurs équipements publics	8
3.1	<i>La prise en compte de l'évolution du contexte scolaire :</i>	<i>8</i>
3.2	<i>La création de futurs équipements publics :</i>	<i>8</i>
4	La structuration des liaisons et déplacements.....	9
5	La préservation des éléments remarquables.....	10
6	La préservation des espaces agricoles, des paysages et espaces naturels, et mise en valeur de la forêt	11
7	Considérer le développement des communications numériques.....	11

Pour mener à bien ces objectifs, la commune, à l'issue de son diagnostic a fixé ainsi les orientations de son évolution, selon les thèmes suivants :

1 Le développement urbain

En 2010, la commune de Boulon compte 608 habitants et environ 650, en 2013, après occupation d'une partie des 25 logements en cours de construction. Son objectif dans les 20 prochaines années est d'accroître sa population à environ 800 habitants, soit environ 6 à 8 personnes supplémentaires par an. La commune souhaite ainsi une évolution progressive de son territoire en planifiant environ 100 nouvelles habitations sur cette période. Une partie des nouvelles constructions (pour environ une vingtaine) s'intégrera dans le tissu urbain actuel mais l'essentiel des nouvelles constructions (environ 70 à 80) se localisera de part et d'autre de la RD n°238a entre l'espace administratif et le plateau sportif.

Le développement urbain majeur envisagé s'établira en deux étapes. Une première étape, située au Sud-Ouest du bourg, sera précisée, pour son organisation générale, dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation. Elle prendra en compte la mixité ainsi que les formes urbaines et la mise en relation avec les espaces voisins.



2 Le renforcement des activités commerciales de proximité, la création d'un espace intercommunal d'activités artisanales, maintien de l'activité en place et la préservation de l'espace agricole

2.1 Le renforcement des activités commerciales de proximité :

Le territoire de Boulon a accueilli récemment de nouvelles formes d'activités commerciales, telles que la boulangerie et l'épicerie bio (AMAP) dans les locaux réhabilités de l'ancienne école. Il conviendra de maintenir et de renforcer ces activités commerciales de proximité. L'espace réservé au niveau de la maison du temps libre ainsi que les locaux existants pourraient, si besoin est, accueillir de nouvelles structures pour permettre le développement des services et commerces avec une volonté de renforcement du potentiel existant.

2.2 La création d'un espace intercommunal à vocation d'activités artisanales :

Bien que concernée par le nouvel échangeur de la RD n°562 en limite Nord de son territoire, la commune n'envisage pas le développement d'activités aux abords de celui-ci. Le désir est de protéger cet ensemble ainsi que la ZNIEFF du Val Distrait.

Par contre, afin de répondre à la volonté de la communauté de communes de permettre le transfert et l'accueil d'activités locales essentiellement de type artisanales le long de la RD n°562, une nouvelle zone d'activité, d'une superficie de 6ha environ, sera aménagée en limite de commune près de l'espace sportif, au nord de la RD n°238a. Cette création s'inscrit dans une logique de desserte directe de puis la RD n°562 pour laquelle le Conseil Général s'est engagé à rétablir l'ensemble des voies existantes lors de la mise à 2x2 voies. Ainsi cette localisation ne perturbera pas la circulation à l'intérieur de la commune.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes entre l'habitat et cet espace d'activités, une liaison non automobile est réservée le long de la RD n°238a depuis la mairie, soit sur emprise existante, notamment au droit du terrain de sports, soit sur des emplacements réservés.

Des mesures réglementaires ainsi que des aménagements paysagers permettront d'en assurer une bonne intégration.

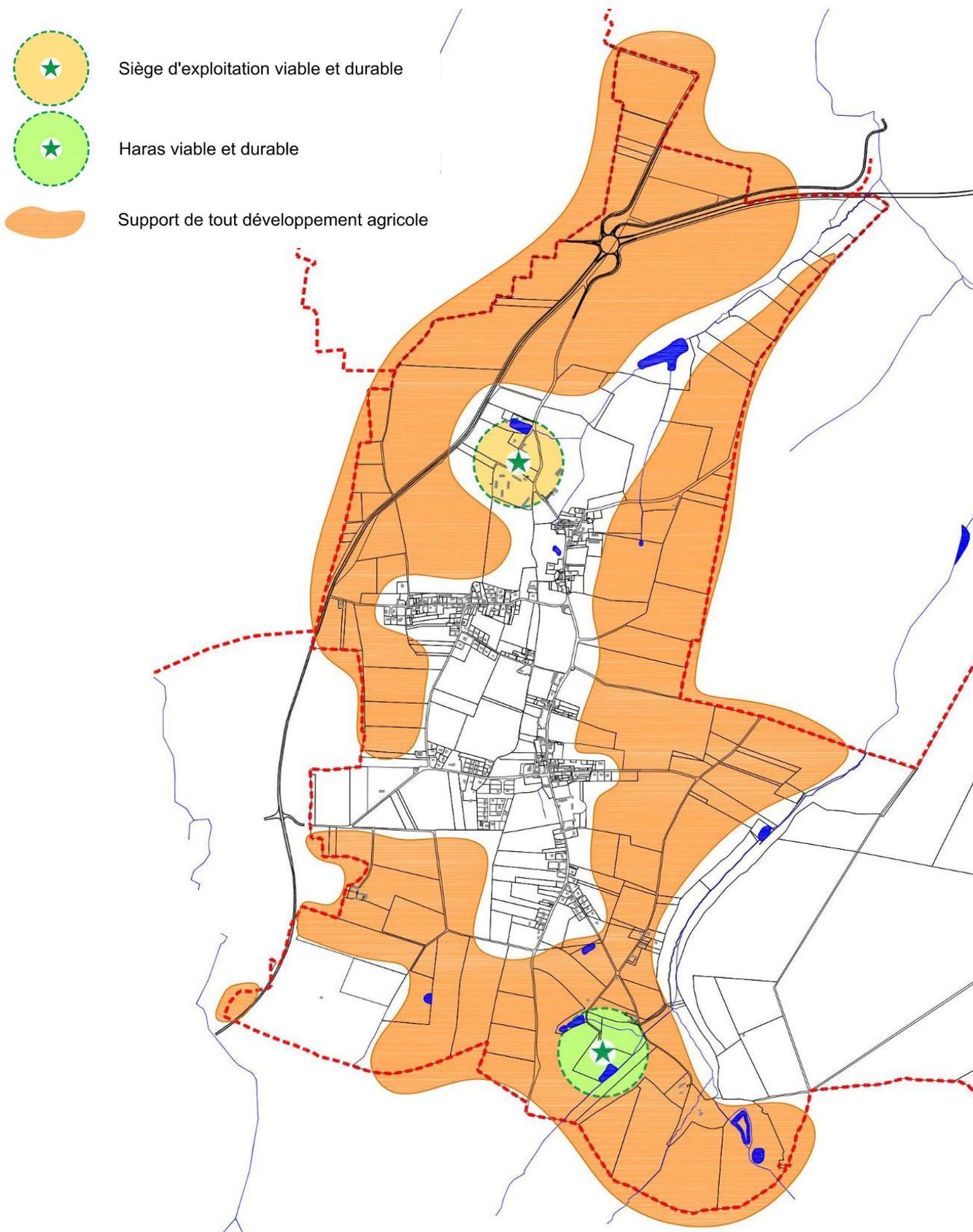
2.3 Le maintien de l'activité en place :

La commune permet le maintien, sans extension, et la mise aux normes de sécurité de l'activité de la société EPC France. Le PPRT a été approuvé le 3 Avril 2013 et s'impose, au présent, PLU.



2.4 L'activité agricole à préserver :

Les sièges d'activité agricole identifiés comme viables sont à préserver. Les terres disposant de potentialités agronomiques intéressantes et d'un contexte favorable (réseaux, topographie...) seront le support de tout développement éventuel.



3 La prise en compte de l'évolution du contexte scolaire et la création de futurs équipements publics

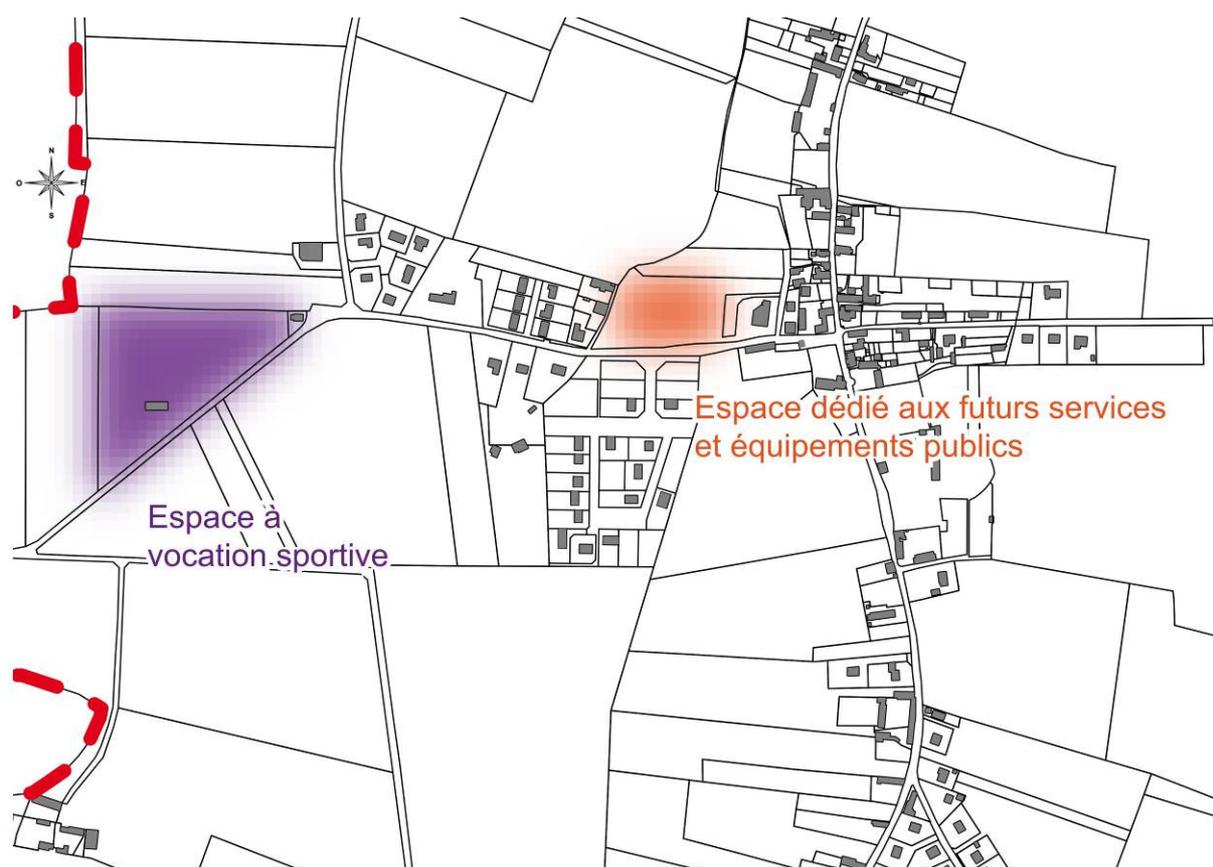
3.1 La prise en compte de l'évolution du contexte scolaire :

Dans le cadre de ses compétences, la communauté de communes du Cingal a récemment regroupé sur le site de Fresney le Puceux, les écoles maternelles et primaires correspondant aux besoins des communes de Boulon et de Fresney le Puceux. Des capacités d'accueil para ou péri scolaires demeurent sur le territoire communal. Il conviendra de favoriser les communications entre ces deux communes.

3.2 La création de futurs équipements publics :

Outre l'éventuelle évolution commerciale, l'espace réservé par la commune au niveau de la maison du temps libre pourra aussi accueillir les divers équipements publics ou d'intérêt général dont la commune pourrait avoir besoin en raison des perspectives de développement de la population communale.

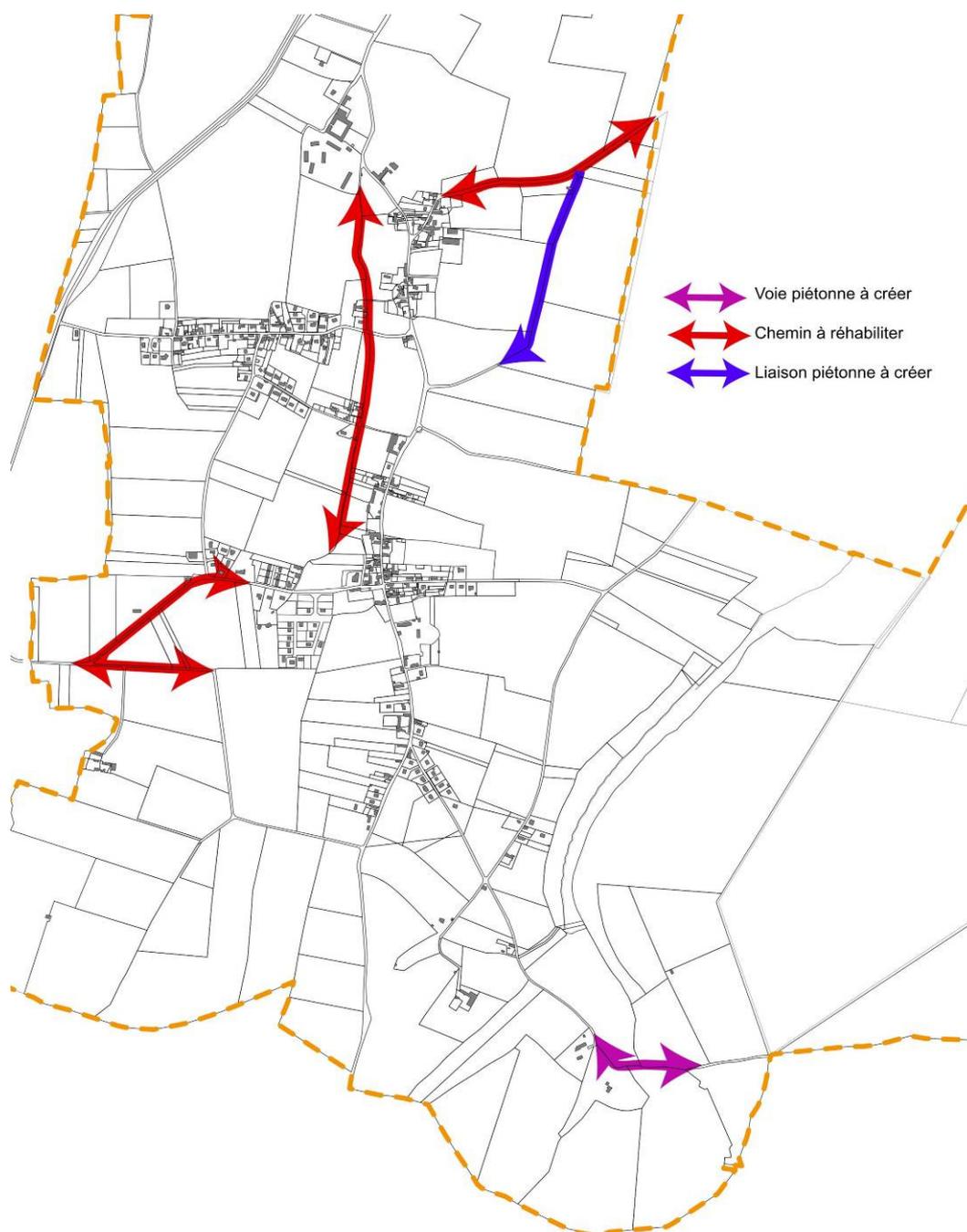
Par ailleurs, l'agrandissement du cimetière, ainsi que les aménagements nécessaires (parking...) devront être pris en compte dans l'évolution du village.



4 La structuration des liaisons et déplacements

Les développements urbains envisagés peuvent être accueillis par les infrastructures routières existantes par contre l'intention réaffirmée par le Conseil Général d'aménager la RD n°562 sera intégrée dans les documents réglementaires.

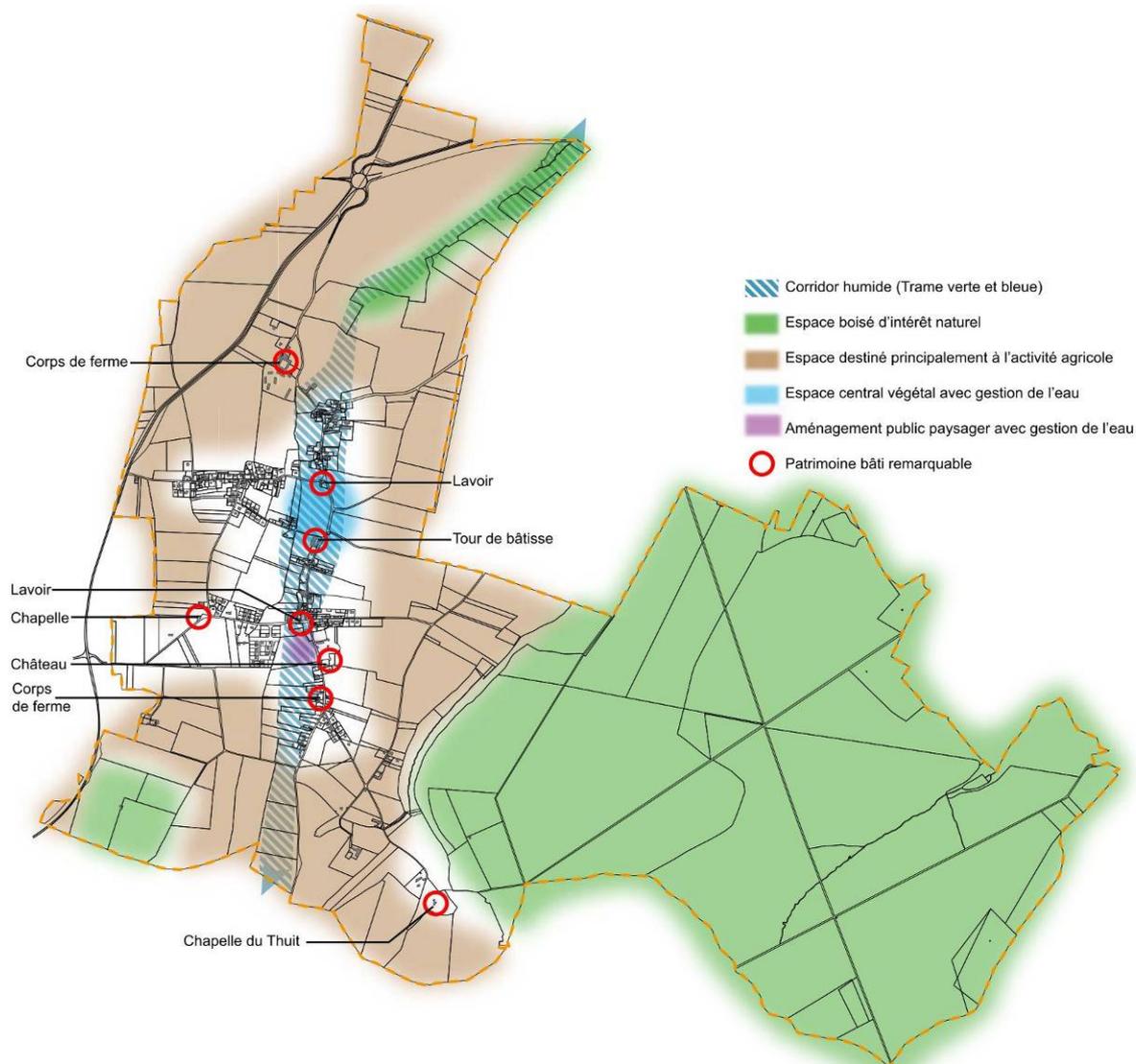
Concernant les liaisons douces, des continuités nouvelles complémentaires seront recherchées tant pour des motifs de loisir (vers la forêt du Cinglais) que pour des motifs fonctionnels (entre quartiers, vers l'école de Fresney le Puceux ou vers Saint Laurent de Condel).



5 La préservation des éléments remarquables

Les éléments remarquables sont localisés dans le but de les protéger et de les mettre en valeur.

Cela concerne les différents éléments tels que la tour de bâtisse (datant du XVII^{ème} siècle), l'église, le château et les jardins de l'ancien presbytère, la chapelle et le château du thuit, la chapelle Notre Dame de Lourdes et les bâtis caractéristiques sont répertoriés mais également certains alignements de murs caractéristiques ainsi que certains portails d'entrée, liés à l'image de la commune. Ils feront l'objet d'un classement au titre de l'article L.123-1-5-7.



6 La préservation des espaces agricoles, des paysages et espaces naturels, la mise en valeur de la forêt et la gestion économe de l'espace

Concernant les espaces agricoles, hormis un impact limité du développement urbain, l'ensemble des espaces non occupés par la forêt ou n'ayant aucun caractère paysager spécifique (notamment la protection de la trame verte et bleue) est réservé à l'activité agricole.

Concernant les espaces et paysages naturels, un espace central végétal, pouvant créer un lieu de rencontres, a été prévu dans une réflexion générale concernant la protection des paysages et des espaces naturels de la commune. Cet espace permet de préserver la fonction hydrologique de cet endroit où se situe un ruisseau.

Un autre espace, au bourg, sera destiné, en plus de l'extension du cimetière et de la création d'un parking pour celui-ci, à accueillir un aménagement paysager. Cette zone permettra de poursuivre une continuité verte et piétonne au bourg. La création de cet aménagement servira à préserver l'espace naturel environnant ainsi que le corridor humide, tout en gérant les eaux sur le site.

L'ensemble s'inscrit dans la trame verte et bleue identifiée.

Sur l'ensemble de la commune, il existe de nombreuses haies qui sont nécessaires à l'équilibre naturel de ces lieux. La protection et le maintien dans le paysage communal, les haies, présentant un intérêt, seront classés soit en espaces boisés classés soit en haies protégées au titre de la loi paysage.

La moitié de la commune est occupée par le massif forestier du Cinglais qui représente un pôle naturel, facteur d'attractivité et porteur d'image. Sa protection ainsi que celle des liaisons de promenade doivent être assurées.

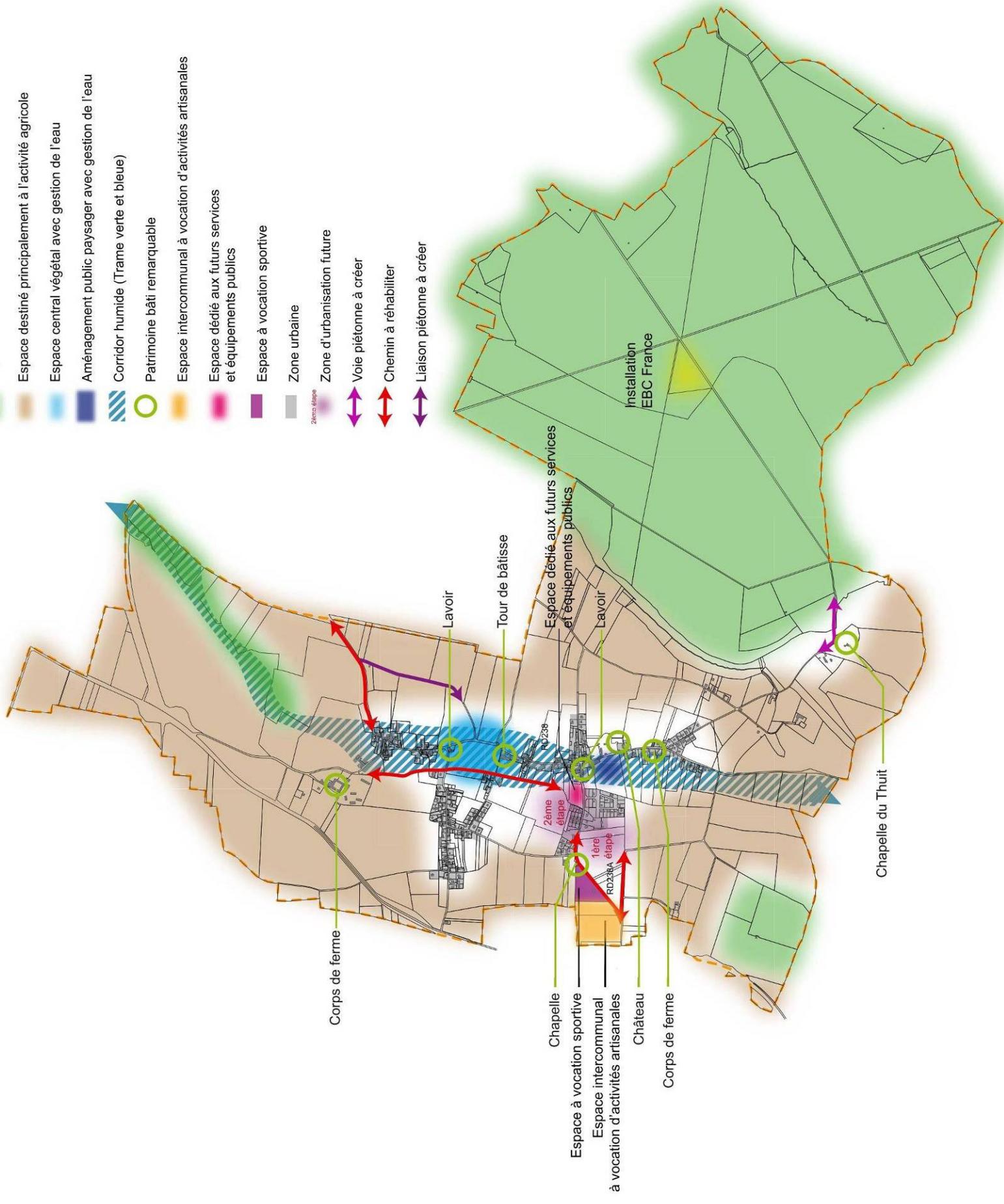
Concernant l'objectif de modération de la consommation d'espace agricole et naturel :

- 7 hectares ont été consommés sur les 17 dernières années (1995-2012), pour création de 50 logements environ.
- Un maximum de 6 hectares, à vocation d'habitat en extension urbaine, seront consommés, pour les 20 prochaines années, pour création de 70 à 80 logements.
- Une vingtaine de logements s'inscrira en densification du tissu bâti et renforcera l'intensité urbaine.
- Les opérations futures, dont la superficie est supérieure à 1ha devront respecter une densité minimale nette de 12 logements par hectare. Une seconde étape fera l'objet d'une urbanisation ultérieure.

7 Considérer le développement des communications numériques

En organisant et polarisant les développements, le projet communal a pour objectif de guider les réflexions du conseil général du Calvados, dans son programme de développement des communications numériques, qui prévoit le raccordement de la commune en 2ème phase (2016-2025). À terme, une priorité dans l'ouverture à l'urbanisation sera donnée aux zones raccordées aux communications numériques.

-  Espace boisé d'intérêt naturel
-  Espace destiné principalement à l'activité agricole
-  Espace central végétal avec gestion de l'eau
-  Aménagement public paysager avec gestion de l'eau
-  Corridor humide (Trame verte et bleue)
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Espace intercommunal à vocation d'activités artisanales
-  Espace dédié aux futurs services et équipements publics
-  Espace à vocation sportive
-  Zone urbaine
-  Zone d'urbanisation future
-  Voie piétonne à créer
-  Chemin à réhabiliter
-  Liaison piétonne à créer



Corps de ferme

Chapelle

Espace à vocation sportive

Espace intercommunal à vocation d'activités artisanales

Château

Corps de ferme

Lavoir

Tour de bâtisse

Espace dédié aux futurs services et équipements publics

Lavoir

Installation EBC France

Chapelle du Thuit