



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

COMMUNE DE BOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1




III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*PLU approuvé le 29 octobre 2013,
Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 février 2019*




Document de travail – Mars 2019

Secteur 1AU



Capacités opérationnelles :

-  **Superficie :** 3ha70 environ,
-  **Objectif :** Création d'environ 50 logements alternant lots bâtis jumelés, logements intermédiaires et lots individuels,
-  **Programmation :** Aménagement en 2 ou 3 tranches sur une durée totale de 8 à 10 ans.



Intégration spatiale :

-  Prolongement de la « coulée verte » présente sur l'opération voisine récente,
-  Création d'une maille végétale périphérique à l'Ouest et au Sud,
-  Façade urbaine côté RD n°238a.


Trame viaire :

-  Création d'un maillage de liaison douce en relation avec les espaces voisins selon principe figuré au plan,
-  Création d'une voie intérieure avec partie Sud en boucle accompagnée d'une noue paysagère ; organisation d'un débouché structuré.




Organisation urbaine :

-  Alternance d'implantations bâties structurées le long des voies (recherche d'un front bâti le long de la RD n°238a) et autour de placettes pour constitution de hameaux, comprenant une mixité sociale et fonctionnelle.
-  Densité minimale moyenne nette de 12 logements par hectare pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1ha


Gestion des eaux pluviales :

-  Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.




Capacités opérationnelles :

-  **Superficie** : 6ha environ,
-  **Objectif** : Accueil d'activités de type artisanales ou de services à hauteur d'un maximum de 15 à 18 unités, d'une surface moyenne de 3000m²,
-  **Programmation** : A l'initiative de la communauté de communes qui devra préciser son projet opérationnel.


Intégration spatiale :

-  Insérer le projet dans un maillage végétal périphérique (existant ou à créer de façon à constituer un filtre visuel). Maintenir la haie intérieure (sauf création d'accès).

Trame viaire :

-  Créer un seul débouché sécurisé sur la RD n°238a,
-  Réserver une emprise pour une liaison douce vers le bourg et en direction de Saint Laurent de Condé,
-  Voie intérieure intégrant noue et liaison douce.

Organisation urbaine :

-  Rechercher un maillage rectangulaire. Taille du maillage à préciser par la communauté de communes en fonction des activités ciblées (artisanat, activités commerciales d'accompagnement, services, etc...).

Secteur Nc: Espace Centre bourg

Le secteur Nc concerne les aménagements envisagés aux abords du cimetière.

En raison de sa situation à l'intérieur du corridor humide, de la présence effective du ruisseau en parallèle à la RD n°238, de l'intérêt des lieux, une attention particulière sera portée aux aménagements envisagés.

Il s'agit d'intégrer l'extension du cimetière existant, d'un espace de stationnement et des possibilités de liaison douce.

- L'extension du cimetière pourra être envisagée sous une forme paysagère affirmée préservant une relative biodiversité et prenant en compte la présomption de zone humide d'intérêt naturel,
- L'espace de stationnement, ayant une vocation ponctuelle, sera traité dans un aspect végétal (dalles à engazonner carrossables...) avec maintien de la perméabilité de l'espace,
- Les liaisons douces pourront être envisagées dans la direction Est-Ouest entre la RD n°238 et l'extension urbaine récente mais également vers le Nord aux abords du lavoir. La protection de l'espace humide aux abords du ruisseau fera parti du projet.

Gestion des eaux pluviales :

- Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.



Secteur 1AU : impasse des Coutures

❑ Capacité d'accueil

La zone 1AU a une superficie de 2,1 ha, et est constituée d'une partie de la parcelle cadastrée ZH34.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette minimale de 15 logements par hectare.

⇒ Réceptivité minimale : 25 logements

⇒ Réceptivité maximale : 28 logements

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

❑ Les accroches

- L'accroche sera à aménager et à sécuriser depuis la RD238a. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de cette accroche. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.
- L'impasse des Coutures sera la voie d'accroche du nouveau quartier. L'objectif est de créer une vraie voie de desserte du quartier avec des caractéristiques de rue urbaine, qu'elle n'a pas actuellement : élargissement et requalification de la voie – stationnements répartis pour les riverains tout le long de la voie – maintien d'accès au terrain communal – alignements d'arbres – liaisons douces sécurisées...

❑ Les dessertes

- Une nouvelle voirie de desserte aura pour vocation d'irriguer le quartier à partir de l'impasse des Coutures.
- Des liaisons douces (piétons et/ou cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées.

❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Environ 25/28 places « visiteurs » seront à répartir dans l'espace du projet.

❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

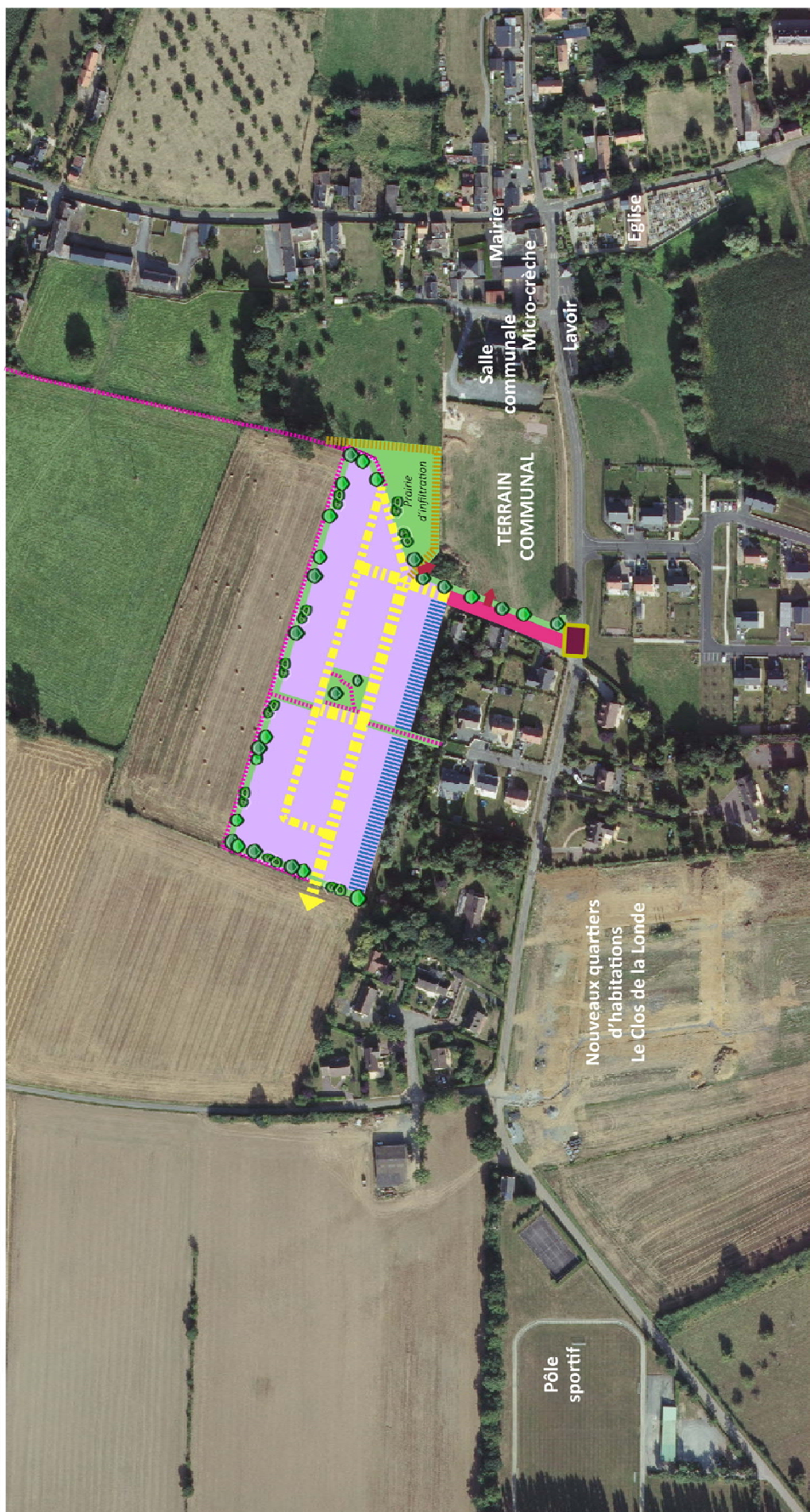
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :


- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et le nouveau quartier d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SCHEMA DE PRINCIPES





 **SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT**

 **PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE**
Localisation indicative


 **PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX**
Localisation indicative

 **NOUVEL ACCES AGRICOLE**


 Bande de terrain d'environ 10 mètres, où seules les annexes aux constructions principales sont autorisées

 **TRAME VERTE A CREER**

(en partie représentée - strate herbacée, arbustive et arborée)
Traitement paysager des lisières (variation des essences, des hauteurs et des rythmes)
Création d'un espace vert central - Gestion douce des eaux pluviales

 **ACCES A QUALIFIER, A METTRE ET VALEUR ET A SECURISER**

 **VOIE D'ACCROCHE A REQUALIFIER**
Elargissement - Stationnement - Plantations

 **ACCES AU TERRAIN COMMUNAL**