



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

COMMUNE DE BOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

I. NOTICE DE PRESENTATION

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

Document de travail – Mars 2019

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande Commune de Boulon

Modification n°1 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification	3
3. La justification de la procédure	3
3.1. Description de la procédure	4
4. Evaluation environnementale	5
5. Le détail des éléments rectifiés	5
OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	6
1. Introduction	7
1.1. Objectif de la modification n°1 :	7
1.2. Objet de la modification n°1 du PLU	9
2. Le PLU modifié	10
2.1. L'adaptation du règlement graphique	10
2.2. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	13
2.3. L'adaptation du règlement écrit	15
3. L'exposé des motifs	18
3.1. Poursuivre le développement urbain planifié dans le PLU adopté en 2013	18
3.2. Un développement urbain permettant de conforter et de pérenniser le bon niveau d'équipements publics, de services et de commerces de proximité de la commune de BOULON	18
3.3. La faisabilité opérationnelle du projet	19

A

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

4, rue du Docteur Gourdin
Zone de Beauvoir
14 220 THURY-HARCOURT
Tel : 02.31.79.61.61
www.suisse-normande.com

2. L'objet de la modification

La présente procédure est une modification ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire communal de BOULON.

3. La justification de la procédure

Le PLU de BOULON a été approuvé le 29 octobre 2013, et modifié par voie simplifiée le 28 février 2019.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1.** Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2.** Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3.** Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4.** Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

3.1. Description de la procédure



4. Evaluation environnementale

Le dossier de modification du PLU de BOULON est élaboré au titre des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, les Missions Régionales de l'Autorité Environnementale encouragent les collectivités compétentes à les saisir d'une demande d'examen au cas par cas. L'AE, une fois saisie, déterminera si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de BOULON n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000 à proximité. Situés à 1km (au plus proche), les milieux naturels inventoriés (ZNIEFF de type 2 « Bassin de la Laize », ZNIEFF de Type 1 « Forêt de Cinglais et bois de l'Obélisque », « La Laize et ses affluents ») ne seront nullement impactés par les ajustements réglementaires envisagés par la présente modification.

Les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

Par décision n°2019-2897, en date du 31 janvier 2019, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé **que la présente modification du PLU de BOULON n'était pas soumise à évaluation environnementale.**

5. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièces IV a1 et IV a2) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce III) seront modifiés.

B

Ouverture à

l'urbanisation

d'une zone 2AU

1. Introduction

1.1. Objectif de la modification n°1 :

L'objectif de la modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située à l'Ouest du bourg de BOULON. Pour cela, il convient de modifier les pièces graphiques et écrites du règlement, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer un aménagement urbain cohérent et de qualité.



Localisation du secteur visé par la modification n°1 du PLU

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de Boulon

Modification n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

La Communauté de Communes Cingal Suisse Normande, autorité compétente en matière de PLU, a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de BOULON. Ainsi, la délibération du Conseil Communautaire du 20 mars 2019 indique :

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de 2,3 ha actuellement en zone 2AU avec un objectif de constructions de 28 logements.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :

Le PADD du PLU de BOULON prévoit de porter la population communale à environ 800 habitants, et programme environ 100 nouveaux logements. Ces objectifs de développement, permettant d'assurer le dynamisme démographique et le renouvellement des classes d'âge, ont été fixés conformément aux orientations du SCoT de Caen Métropole.

Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLU de BOULON

Afin de constituer une offre de logement diversifiée et attractive, le PLU prévoit une répartition entre renouvellement urbain et opérations en extensions urbaines. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire communal de BOULON, le PLU pose un objectif de réalisation de nouveaux logements d'environ 20% en zone urbaine (soit environ 20 logements), le complément de la production étant à réaliser en zone à urbaniser.

Depuis l'adoption du PLU, 13 nouveaux logements ont été autorisés en zone urbaine du PLU, soit 13% des besoins globaux en logements. Ce renouvellement se réalise de manière spontanée au travers d'opérations privées, dans le cadre du marché immobilier local

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U :

Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique.

Des ouvertures progressives de zones à l'urbanisation

Pour soutenir la production de logements visée par la commune de BOULON, le PLU a défini deux secteurs d'extensions urbaines, à vocation d'habitat. Depuis l'adoption du PLU, une première étape de développement s'est opérée à travers l'aménagement de la zone 1AU, Le Clos de la Londe, située au Sud-Ouest du bourg : elle a permis la création d'environ 55% des besoins globaux en logements, définis dans le PLU.

Capacité d'urbanisation inexploitée en zone AU

Ce premier secteur AU s'est réalisé en deux tranches d'aménagement :

- Une partie Nord a permis l'implantation de 28 maisons. Tous les lots sont à ce jour urbanisés.
- Une partie Sud a permis l'implantation de 27 maisons. Tous les permis de construire ont été accordés, et l'urbanisation des lots est en cours de réalisation.

L'unique zone 1AU du PLU de BOULON est donc en voie d'achèvement : plus aucun lot n'est disponible.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet

Projet d'ouverture à l'urbanisation

La zone 2AU se présente comme le seul secteur du territoire pouvant accueillir de nouvelles populations. Si l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est engagée aujourd'hui, elle aboutira à des logements fonctionnels et habités fin 2020 / début 2021.

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de Boulon

Modification n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Il peut être mis en évidence que la commune de BOULON est attractive pour une installation résidentielle. En effet, elle dispose d'atouts importants :

- Comme une localisation géographique très favorable, proche de l'agglomération caennaise et de son bassin de vie ;
- Comme un niveau d'équipements publics fort développé : équipements sportifs et de loisirs (terrains de football, de tennis, piste d'athlétisme, salle des fêtes, deux aires de jeux, bibliothèque, école de musique intercommunale), équipements d'accueil de la petite enfance (micro-crèche), équipements publics de qualité (mairie avec salle de réunion toute équipée) ;
- Comme la présence d'une épicerie/dépôt de pain et de commerces/services ambulants, et d'un nombre d'emplois non négligeables sur le territoire (emplois de la maison d'accueil spécialisée – emplois liés au tissu économique local) ;
- Comme une vie associative diversifiée (loisirs, culture, yoga, danse country, AMAP...) ;
- Comme un cadre de vie de qualité : territoire doté d'intérêts touristiques, espaces naturels accessibles via un réseau de chemins et de sentiers.

Caractéristiques de l'opération

- La conformité du projet avec le PADD du PLU de Boulon ;
- La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de Caen Métropole.

Une modification du PLU (pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) était la seule adaptation réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

L'opération permettra l'urbanisation d'une parcelle de 2.3ha, et :

- Répondra aux objectifs de production en logements votés par la commune de BOULON, avec une densité de 15 logements à l'hectare ;
- Desservira le projet depuis la rue structurante Nelson Mandela, via l'impasse des Coutures ;
- Garantira les accès aux parcelles agricoles riveraines ;
- Prendra en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ;
- Assurera une intégration paysagère des franges urbaines nouvellement créées.

Faisabilité de l'opération

Le terrain visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est exploité par un agriculteur locataire. Ce dernier a donné son accord pour la réalisation du projet, et bénéficiera d'une indemnisation financière par le propriétaire.

L'état des lieux des réseaux confirme la faisabilité de l'opération sur le site identifié :

- Dessertes (voirie, réseau, cheminements) et proximité avec les équipements publics (aire de jeux – mairie – crèche) ;
- Absence de zones humides ou de zones prédisposées aux zones humides ;
- Absence d'impact spécifique sur l'environnement : renforcement de la trame bocagère via la réalisation d'une nouvelle ceinture bocagère ;
- Evaluation de l'impact agricole et compensation.

1.2. Objet de la modification n°1 du PLU

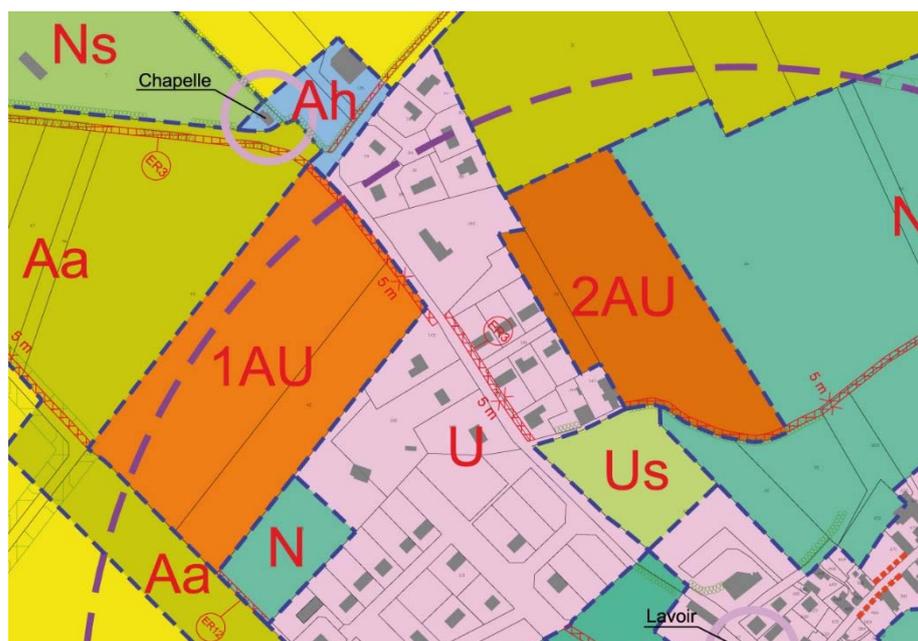
L'objet est de modifier le règlement graphique et écrit, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ⇒ **Modification de la pièce III**
- ⇒ **Modification des pièces IV a1 et IV a2**
- ⇒ **Modification de la pièce IVb**

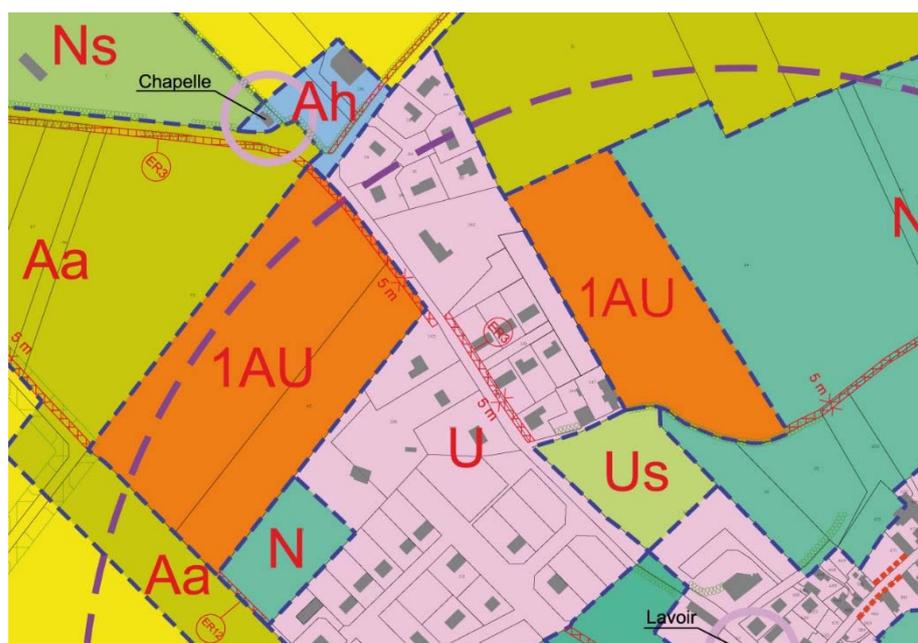
2. Le PLU modifié

2.1. L'adaptation du règlement graphique

Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification



Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Les évolutions du règlement graphique :

- Passage de la zone 2AU en zone 1AU ;
- Réduction de l'emplacement réservé n°11 pour être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Intégration de la parcelle ZH33 en zone U. En effet, les riverains situés au Sud du secteur visé par la modification n°1 du PLU ont fait l'acquisition de cette parcelle, afin d'assurer un espace tampon entre leurs habitations et la future opération immobilière.

Evolution du tableau de superficies des zones

	Superficies avant la modification n°1	Superficies après la modification n°1
Zone U	32.4 ha	32.6 ha
Zone Ua	2.7 ha	2.7 ha
Zone Us	0.8 ha	0.8 ha
Zone 1AU	3.7 ha	5.8 ha
Zone 2AU	2.3 ha	0 ha
Zone 2AUe	6.3 ha	6.3 ha
Total des zones urbanisées et à urbaniser	48.2 ha	48.2 ha
Zone A	425.1 ha	425.1 ha
Zone Aa	98.1 ha	98.1 ha
Zone Ab	8.7 ha	8.7 ha
Zone Ah	6.4 ha	6.4 ha
Zone N	755.9 ha	755.9 ha
Zone Na	7.0 ha	7.0 ha
Zone Nc	1.9 ha	1.9 ha
Zone Nh	4.5 ha	4.5 ha
Zone Nr	28.8 ha	28.8 ha
Zone Ns	2.4 ha	2.4 ha
Total des zones naturelles et agricoles	1 338.8 ha	1 338.8 ha
Total général	1387.0 ha	1387.0 ha

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

La mise à jour de la liste des emplacements réservés

	Surface approximative (m ²)	Largeur approximative	Bénéficiaire
1 – Elargissement de voie	3 500	5 m	Commune
2 – Création et élargissement de voie	1 900	5 m / 8 m	Commune
3 – Elargissement de voie	6 200	5 m	Commune
4 – Voie et espace pour extension du cimetière	8 200	/	Commune
5 – Création de voie	1 600	5 m	Commune
6 – Aménagement d'un carrefour	700	/	Commune
7 – Aménagement d'un carrefour	1 300	/	Commune
8 – Aménagement d'un espace central naturel	16 600	/	Commune
9 – Mise en valeur d'un bâtiment remarquable	1 300	/	Commune
10 – Elargissement de voie	1 900	3 m	Commune
11 – Création de voie	2 200 1 590	5 m	Commune
12 – Création de voie	200	3.5 m	Commune
13 – Création de voie	3 000	5 m	Commune
14 – Création d'une placette de retournement	200	20 m	Commune

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

2.2. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP avant la modification

Néant

Aucune OAP n'avait été mise en place pour la zone 2AU lors de l'élaboration du PLU.

Les OAP après la modification

❑ 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 :

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

- 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	 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
 PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE <i>Localisation indicative</i>	 ACCES A QUALIFIER, A METTRE ET VALEUR ET A SECURISER
 PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX <i>Localisation indicative</i>	 VOIE D'ACCROCHE A REQUALIFIER Elargissement - Stationnement - Plantations
 NOUVEL ACCES AGRICOLE	 ACCES AU TERRAIN COMMUNAL
 Bande de terrain d'environ 10 mètres, où seules les annexes aux constructions principales sont autorisées	

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

2.3. L'adaptation du règlement écrit

La présente modification implique la suppression des zones 2AU du règlement graphique. Les adaptations du règlement écrit portent donc sur la suppression des références à la zone 2AU, et sur la modification des règles concernant les clôtures.

Avant	Après
AU	AU
<p>Article 2</p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe, - En secteur 1AU, que l'aménagement projeté concerne au moins 1ha (sauf en secteur 1AU où il n'est pas fixé de minimum), cette clause ne s'applique pas à l'aménagement terminal de la zone, à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par les orientations d'Aménagement et de Programmation, - Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas l'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'aménagement futur de la zone (ou du secteur), et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement plus onéreux, - En secteur 1AU, que l'aménagement corresponde à la réalisation de logements confortant la mixité intergénérationnelle communale, - Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, - Pour le secteur 2AUe, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, que le pétitionnaire corresponde à la Communauté de Communes et que soit défini un projet à vocation artisanale dominante. <p>(...)</p>	<p>Article 2</p> <p><u>1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u></p> <p>L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le cahier des charges de la zone lorsque celui-ci existe, - En secteur 1AU, que l'aménagement projeté concerne au moins 1ha (sauf en secteur 1AU où il n'est pas fixé de minimum), cette clause ne s'applique pas à l'aménagement terminal de la zone, à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par les orientations d'Aménagement et de Programmation, - Que l'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromette pas l'aménagement d'ensemble prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'aménagement futur de la zone (ou du secteur), et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement plus onéreux, - En secteur 1AU, que l'aménagement corresponde à la réalisation de logements confortant la mixité intergénérationnelle communale, - Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, - Pour le secteur 2AUe, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation, que le pétitionnaire corresponde à la Communauté de Communes et que soit défini un projet à vocation artisanale dominante. <p>(...)</p>

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

<p>Article 9</p> <p><u>En secteur 1AU :</u> Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égale à 30%.</p> <p><u>En secteurs 2AU et 2AUe :</u> Cet article n'est pas réglementé</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>Article 9</p> <p><u>En secteur 1AU :</u> Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égale à 30%.</p> <p><u>En secteurs 2AU et 2AUe :</u> Cet article n'est pas réglementé</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>
<p>Article 10</p> <p>La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.</p> <p>En secteur 1AU, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 10 mètres.</p> <p>En secteurs 2AU et 2AUe, Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni aux équipements d'infrastructure, - Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<p>Article 10</p> <p>La hauteur de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux (le point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction). Au-dessus de la limite fixée, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction ou de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, ponctuation architecturales, etc.</p> <p>En secteur 1AU, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 10 mètres.</p> <p>En secteurs 2AU et 2AUe, Cet article n'est pas réglementé.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni aux équipements d'infrastructure, - Ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

<p>Article 11 (...) <u>Clôtures :</u> <u>Sur rue :</u> Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, de mur bahut surmonté ou non d'une grille. <u>En limite séparative :</u> Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ou de clôture bois. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont également autorisées. <u>Hauteur des clôtures :</u> - 1.20m sur rue - 2.00m en limite séparative (...)</p>	<p>Article 11 (...) <u>Clôtures :</u> <u>Sur rue :</u> Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive, de mur bahut surmonté ou non d'une grille. <u>En limite séparative :</u> Elles seront composées de haies vives, de grillage treillis soudé, de grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ou de clôture bois. Les clôtures pleines, répondant aux mêmes dispositions que les murs de façade (voir « matériaux »), sont également autorisées. <u>Hauteur des clôtures :</u> -1.20m sur rue -2.00m en limite séparative <u>Hauteurs et composition des clôtures :</u> <i>En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :</i> La hauteur maximale d'une clôture est de 1.2 m. La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération. Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti. Elles seront constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée de couleur sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur. <i>En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) et en limite séparative :</i> La hauteur maximale d'une clôture est de 2 m. Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre. Un soubassement plein pour les clôtures est autorisé sous condition de ne pas excéder 50 cm de hauteur. Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. (...)</p>
---	---

3. L'exposé des motifs

3.1. Poursuivre le développement urbain planifié dans le PLU adopté en 2013

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de 2013, la commune de BOULON souhaitait porter la population communale à environ 800 habitants à l'horizon du PLU. Pour réaliser cet objectif démographique, les besoins globaux en logements étaient d'environ 100 nouveaux logements.

Depuis l'adoption du PLU, la production de logements a été constante et progressive :

- Au sein des zones urbaines : une densification douce s'est opérée en accueillant 13 nouvelles constructions dans les tissus urbanisés du territoire (13% des besoins globaux en logements). Cette densification s'opère de manière progressive au fil de la vie du PLU.
- Au sein de la première zone à urbaniser, l'aménagement du nouveau quartier, Le Clos de la Londe, s'est opérée en deux phases :
 - o 1^{ère} phase : 28 lots (28% des besoins globaux en logements)
 - o 2^{ème} phase : 27 lots (27% des besoins globaux en logements).

La présente modification a donc pour but de finaliser la programmation de logements sur le territoire communal de BOULON, en ouvrant la dernière réserve foncière à vocation d'habitat.

En y programmant 28 nouveaux logements, la commune atteint les objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'elle s'était fixés en matière d'accueil de nouvelles populations.

3.2. Un développement urbain permettant de conforter et de pérenniser le bon niveau d'équipements publics, de services et de commerces de proximité de la commune de BOULON

Le projet de PLU prévoit de rendre constructible la dernière réserve foncière, à vocation d'habitat, sur le territoire communal de BOULON afin de :

- Soutenir le dynamisme démographique, et le renouvellement des classes d'âges ;
- Garantir la fluidité du marché et assurer une offre foncière régulière ;
- Pérenniser les équipements et services publics (scolaire, périscolaire, accueil de la petite enfance...);
- Conforter et maintenir les commerces et le tissu économique local.

L'attractivité de la commune pour une installation résidentielle est réelle, et doit être confortée voire développée.

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

3.3. La faisabilité opérationnelle du projet

Au vu de l'attractivité du territoire communal, et de la réussite des précédentes opérations immobilières, la commune a d'ores et déjà été approchée par des aménageurs, dont certains ont étudié la faisabilité technique d'un nouveau quartier d'habitation.



Exemple d'une esquisse d'aménagement pour le secteur visé par la modification n°1 du PLU

Le réseau AEP

L'opération sera raccordée à la canalisation AEP, située le long de la RD238a, dont le diamètre, supérieur à 100, ne nécessite aucun renforcement.

Le réseau des eaux usées

La commune de BOULON est raccordée à la station d'épuration de MUTRECY, dont la capacité nominale est de 2000 EH. Cette capacité de traitement est répartie comme suit entre les communes du syndicat gestionnaire :

- Saint-Laurent-de-Condé : 400 EH ;
- Mutrecy : 600 EH ;
- Boulon : 1000 EH
- Et par convention : la commune des Moutiers en Cinglais, pour environ 80 branchements.

Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

Commune de BOULON

Modification simplifiée n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Pour répondre aux normes et recommandations d'un bon fonctionnement, des travaux de restructuration des réseaux de collecte de la station sont en cours de réalisation.

La requalification de l'impasse des Coutures

Parallèlement à l'aménagement d'un nouveau quartier, la voie d'accroche (impasse des Coutures) sera requalifiée :

- Aménagement et sécurisation de l'accès depuis la RD238a ;
- Elargissement au profit notamment des liaisons douces, des stationnements et de plantations en alignement le long de la voie ;
- Aménagement d'accès au terrain communal bordant l'impasse à l'Est.