Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

COMMUNE DE BOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NB : Dans le cadre de cette enquête seule l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'impasse des Coutures a fait l'objet d'une modification. Les autres orientations sont laissées pour mémoire.

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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020,
Le Président,

PREFECTURE DU CALVADOS
19 FEV. 2020
COURRIER

Communauté de Communes Cingal - Suisse Normande
Le Président

NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green – 14 520 PORT-EN-BESSIN
neapolis@orange.fr

Secteur 1AU : impasse des Coutures

❑ Capacité d'accueil – Offre en logements

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*

Le programme de construction devra mettre en œuvre une mixité de l'offre en logements.
Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :
- De logements individuels denses (maisons en bande – maisons jumelées, etc...);
- d'une mixité dans la taille des parcelles.

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

Il appartient à l'aménageur de prévoir le raccordement et de le réaliser.

❑ 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 structurante 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...L'aménagement de cette voie assurera une liaison attractive, confortable et sécurisée en direction du futur quartier d'habitations, et dans un plus long terme en direction du futur pôle communal, et ce notamment pour les usagers vulnérables.

❑ Les dessertes

- Une nouvelle voirie de desserte aura pour vocation d'irriguer le quartier à partir de l'impasse des Coutures.
- Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer le futur quartier, et de relier les tissus périphériques. Un cheminement situé en périphérie du futur quartier sera notamment créé.

❑ 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)

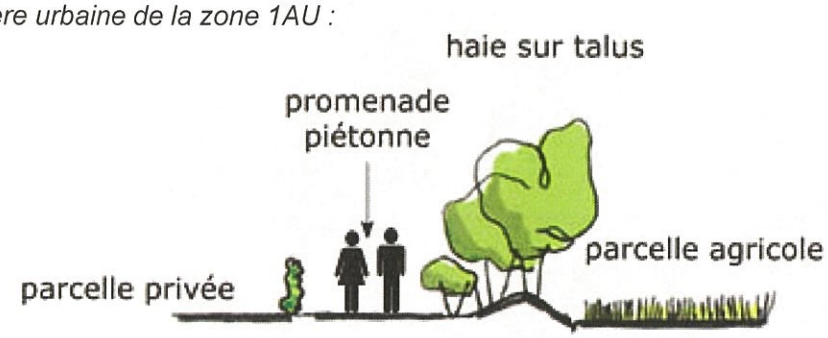
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :
- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

Secteur 1AU : impasse des Coutures

❑ 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.

Exemple pour la lisière urbaine de la zone 1AU :



- 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 contructions 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