

commune de **BOURGUEBUS**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 01.12 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.07 /1996

Modification n° 1 27.03 /2001

Modification n° 2 14.03 /2002

Modification n° 3 07.04 /2005

POS R2 élaboration du PLU approuvée le 07.02 /2008

Modification n° 1 16.01 /2012

Modification n° 2 10.03 /2012

Plan Local d'Urbanisme Modification n°3 (Procédure simplifiée) **APPROBATION**

vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

LE MAIRE :
Monsieur Sébastien FRANCOIS

**1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3
(procédure simplifiée)**



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

1 Évolution de la planification communale

P.O.S.	approuvé le	1^{ER} Décembre 1980
Révision N°1	approuvée le	4 Juillet 1996
Modification n°1	approuvée le	27 Mars 2001
Modification n°2	approuvée le	14 Mars 2002
Modification n°3	approuvée le	7 Avril 2005
P.L.U.	approuvé le	07 Février 2008
Modification n°1	approuvée le	16 janvier 2012
Modification n°2	approuvée le	10 mars 2014

2 Objet de la modification N°3 du P.L.U. / procédure simplifiée

Cette modification du règlement de la zone 1AU est entreprise pour faciliter l'implantation de constructions individuelles dans des parcelles de petite taille (moins de 400m²), tout en préservant la qualité de l'urbanisation et une bonne gestion des voisinages.

Ainsi, dans la seconde phase d'urbanisation du quartier résidentiel prévu au sud de la ville, il est délimité un secteur 1AUa, dans lequel les règles sont revues pour faciliter l'implantation des constructions sur les lots libres, dès à présent autorisés.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Le secteur 1AUA est créé ;

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

- **Modification du retrait minimal en limites séparatives - article 1AU7 :** les constructions programmées dans le secteur 1AUa ne devant comprendre qu'au maximum deux niveaux droits, la règle de proportionnalité des reculs est supprimée. Cela facilitera l'implantation de maisons avec un retrait réduit par rapport aux limites séparatives du fait de la petite taille des zones d'implantation.

Pour autant, afin d'assurer une maîtrise des vues, les façades en vis à vis d'une limite séparative, qui seraient implantées à moins de 3m, ne pourront comprendre de baies. Cette dernière règle est étendue à l'ensemble de la zone.

- **Modification du prospect - article 1AU8 :** Il est retenu de maintenir une règle pour favoriser le regroupement du bâti. Cependant, les constructions programmées dans le secteur 1AUa ne pouvant comprendre qu'au maximum deux niveaux droits, la règle de proportionnalité des prospects est supprimée.
- **Modification de la règle de hauteur – article 1AU10 :** en cohérence avec la typologie prévue en 1AUa et les dispositions précédentes, la règle de hauteur est précisée.
- **Modification de la règle de plantation – article 1AU13 :** Vu la taille des lots privatifs, aucun n'arbre n'est imposé.

Respect des dispositions de l'article L123-13 et suivants du Code de l'urbanisme

La modification du règlement peut faire l'objet d'une procédure simplifiée puisqu'elle ne conduit pas à une augmentation de plus de 20% des possibilités de construire, ni à leur réduction.

En effet, la modification des règles 1AU7 et 1AU10 autorise la réorganisation de la constructibilité sur des parcelles destinées à des maisons individuelles. Elle facilitera l'implantation de pavillons "standards" sur les parcelles de moins de 400m² de superficie, prévues par le plan d'aménagement autorisé, en permettant un recul réduit par rapport aux limites séparatives. Il pourra n'être que de 2 ou 3m pour un pignon à 8m (ou plus) au faitage, qui aurait sinon dû être implanté à 4m et plus.

commune de **BOURGUEBUS**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 01.12 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.07 /1996

Modification n° 1 27.03 /2001

Modification n° 2 14.03 /2002

Modification n° 3 07.04 /2005

POS R2 élaboration du PLU approuvée le 07.02 /2008

Modification n° 1 16.01 /2012

Plan Local d'Urbanisme Modification n°2 APPROBATION

vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du : **10 mars 2014**

LE MAIRE :
Monsieur Michel AUBEY

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU P.L.U.

Évolution de la planification communale

P.O.S. approuvé le	1^{ER} Décembre 1980	
Révision N°1	approuvée le	4 Juillet 1996
Modification n°1	approuvée le	27 Mars 2001
Modification n°2	approuvée le	14 Mars 2002
Modification n°3	approuvée le	7 Avril 2005
P.L.U.	approuvé le	07 Février 2008
Modification n°1	approuvée le	16 janvier 2012

Objet de la modification N°2 du P.L.U.

Cette modification est entreprise pour poursuivre le développement de l'habitat au sud de la ville, en le planifiant, en cohérence avec la mise en place de la nouvelle avenue qui reliera la Route de Tilly- la-Campagne au nouveau boulevard (future voie de substitution de l'A88) qui relie la RN158 à la RD229.

Pour cela, l'ensemble du secteur est ouvert à l'urbanisation, et le phasage de celle-ci est revu, sans que le rythme d'urbanisation moyen retenu lors de la précédente modification du PLU ne soit modifié.

Évolution du contexte local

La première partie de la voie de substitution qui relie la RN158 au Boulevard périphérique (c'est à dire la RD89 à l'entrée ouest de Bourguébus à la RD229 au nord-ouest de Soliers) a été mise en service en 2013.

Les travaux de la seconde partie sont en cours. Elle permettra la liaison avec l'échangeur de Rocquancourt et devrait être mise en service au printemps 2014. Sur cette nouvelle section, la communauté de communes PLAINE SUD a obtenu (et financé) la création d'un troisième carrefour giratoire au sud-ouest de Bourguébus.

Le raccordement à brève échéance de la nouvelle avenue programmée au sud de la commune, dans le cadre du développement urbain est ainsi possible. Cette nouvelle entrée de ville évitera la convergence des trafics engendrés tant par le développement économique qu'urbain, sur le carrefour avec la RD89.

Évolution récente de l'urbanisation

Bourguébus poursuit son développement résidentiel dans le cadre fixé par CAEN METROPOLE. La ville comptait 1400 habitants en 2010. Elle a connu un rythme de croissance moyen de 2,5% par an depuis 1999.

La première phase de l'urbanisation programmée par le PLU est terminée : la maison de retraite est en fonctionnement (55 lits + 8 places en accueil de jour), les dernières constructions du lotissement sont en cours ; il comprendra 22 logements locatifs sociaux ; il a été complété en entrée de ville sud-est par une opération de démolition/reconstruction qui compte 35 logements intermédiaires (en place d'anciens hangars).

La seconde phase d'urbanisation (prévue par la modification N°1 du PLU) est en cours d'autorisation.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU P.L.U.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sud et modification du phasage

Une modification du PLU est nécessaire afin de revoir le phasage de l'extension urbaine.

La première phase d'urbanisation a conduit à l'aménagement de la première partie de la future avenue. Le nouvel accès disponible à court terme au sud-ouest de la zone d'activité va permettre d'envisager les accès de chantier par l'ouest. Aussi pour terminer l'aménagement de la voie à l'Est, il apparaît judicieux de finir dès à présent l'urbanisation de ce secteur, et donc de modifier le phasage initialement retenu.

D'autre part, les infrastructures nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de ces nouveaux quartiers devant être prochainement disponibles, rien ne s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation, dès lors que le rythme d'urbanisation est fixé par les Orientations d'Aménagement (pièce 2b).

En conséquence :

- le phasage de l'urbanisation est modifié ;
- l'ensemble de la zone à urbaniser est ouvert à l'urbanisation, soit 13ha au sud et à l'ouest de l'urbanisation actuelle. Ils supposent la réalisation d'environ 250 à 300 logements en une décennie (en fonction des programmes réalisés et sous réserve de la mixité fonctionnelle). On notera que près de 7Ha (y compris le site de la Maison de retraite) ont été urbanisés en 6 ans (ce délai incluant les temps d'études).

Contenu du dossier de modification :

EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- le phasage de l'urbanisation est modifié ; Il est proposé en trois phases dont l'urbanisation s'échelonne sur 10 ans.

➔ Voir les extraits "avant / après"

- Les autres dispositions sont mises en compatibilité avec les Orientations du SCoT. Cela concerne la densité et la diversification des parcs de logements ainsi que les équipements nécessaires au stationnement des vélos ;

EVOLUTION DU REGLEMENT

- le règlement graphique est mis à jour : la zone 2AU Sud est reclassée en zone 1AU ;
- la légende des "espaces à réaliser" est corrigée : la trame verte ne vise que des plantations ; les chemins réalisés sont mentionnés par une trame spécifique (petits carrés bleus)

➔ Voir les extraits "avant / après"

MISE A JOUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

- le fond cadastral reporté sur le règlement graphique est mis à jour ;

3. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L123-13

La modification présentée satisfait aux conditions fixées par cet article. En effet :

- Elle ne modifie pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, mais adapte les conditions de sa mise en œuvre.
- Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

RAPPEL :

Fin 2013, la première Phase est aménagée et en cours de construction pour ce qui concerne les logements ;

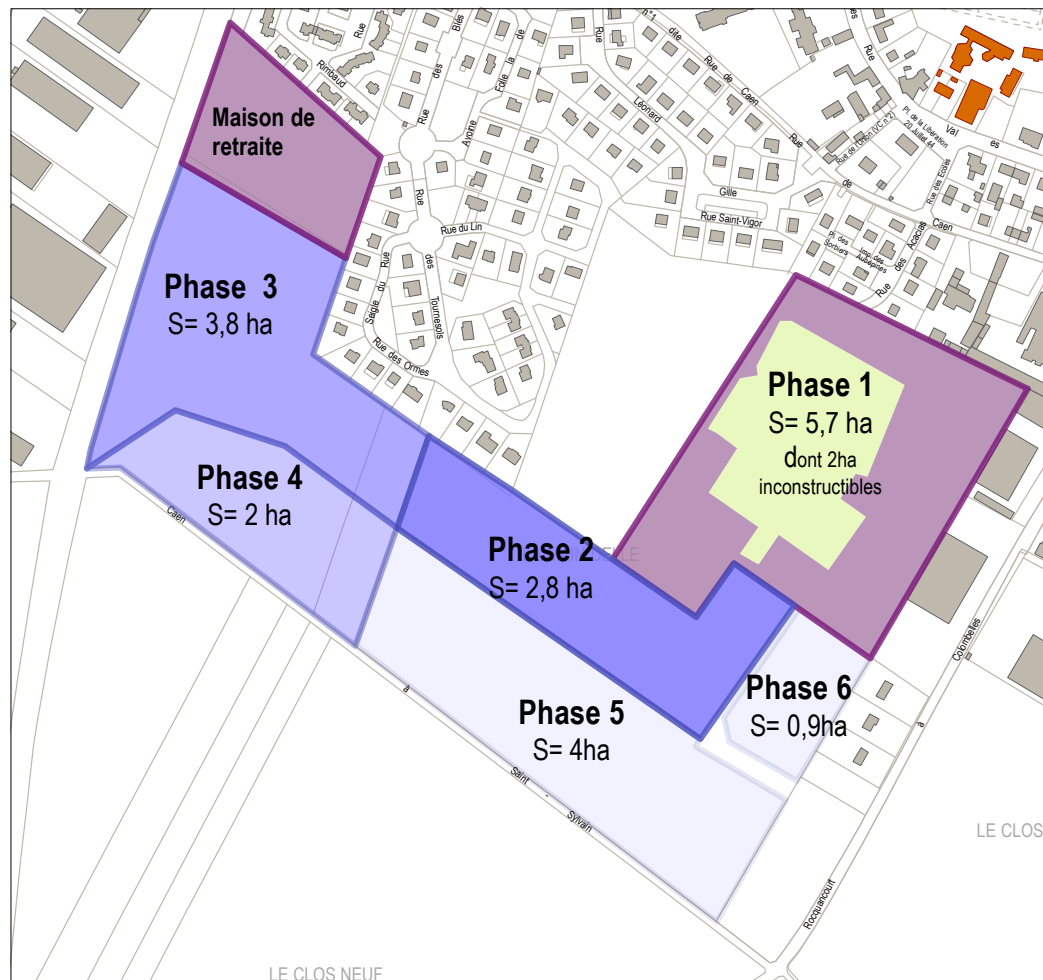
La maison de retraite est en fonctionnement ; 35 logements ont été construits en bordure de la RD230.

Un permis d'aménagé est en cours d'instruction sur le périmètre de la Phase 2.

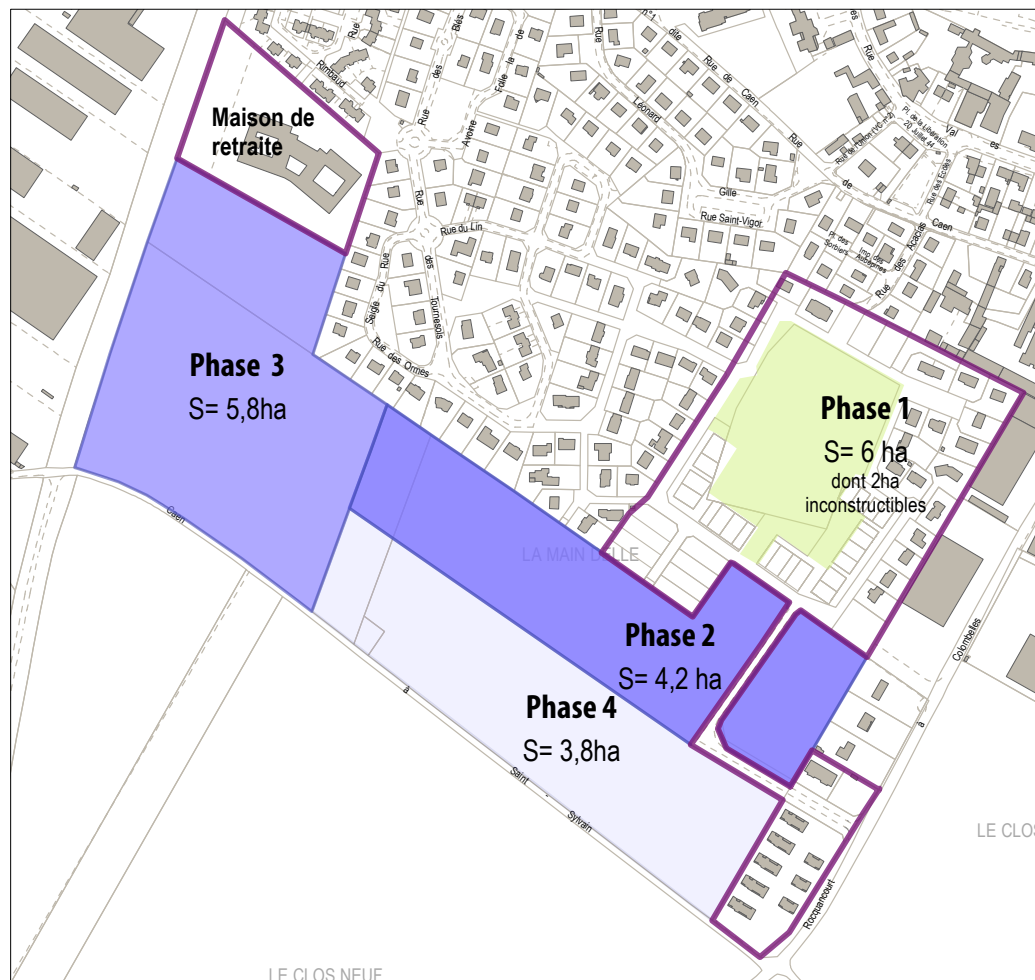
La voie de substitution se termine, elle sera ouverte à la circulation en avril 2014, avec un giratoire permettant un nouvel accès au sud-ouest de Bourguebus.

EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PHASAGE DE L'URBANISATION AVANT MODIFICATION - échelle 1/ 5 000ème



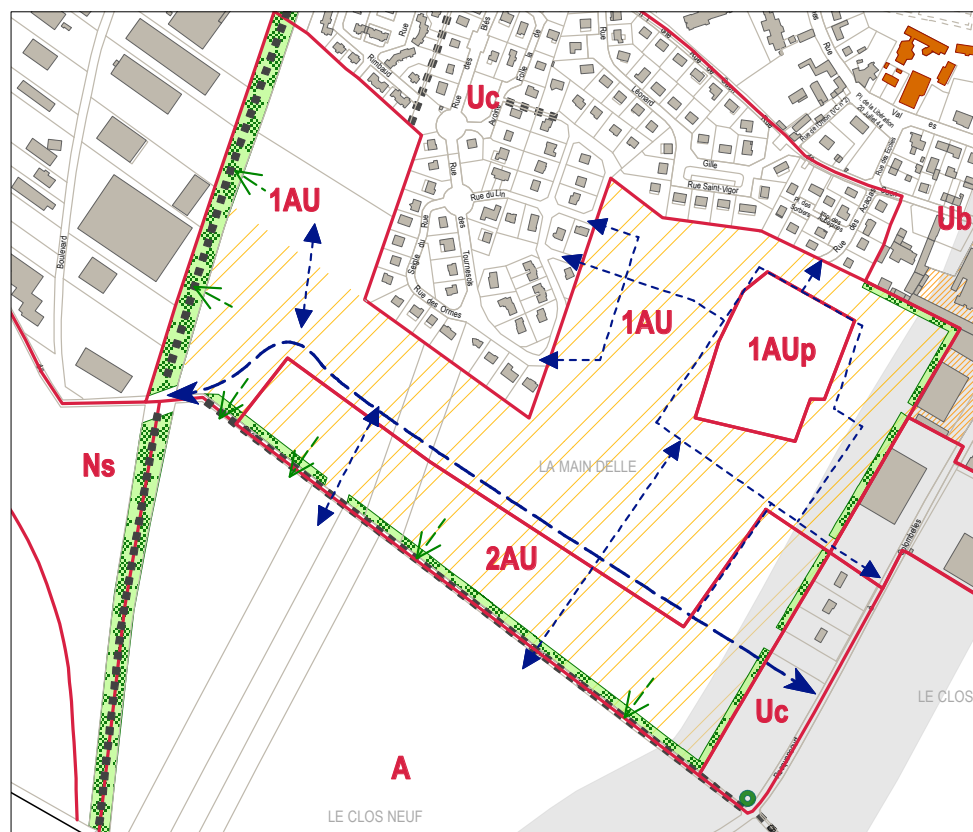
PHASAGE DE L'URBANISATION APRÈS MODIFICATION - échelle 1/ 5 000ème



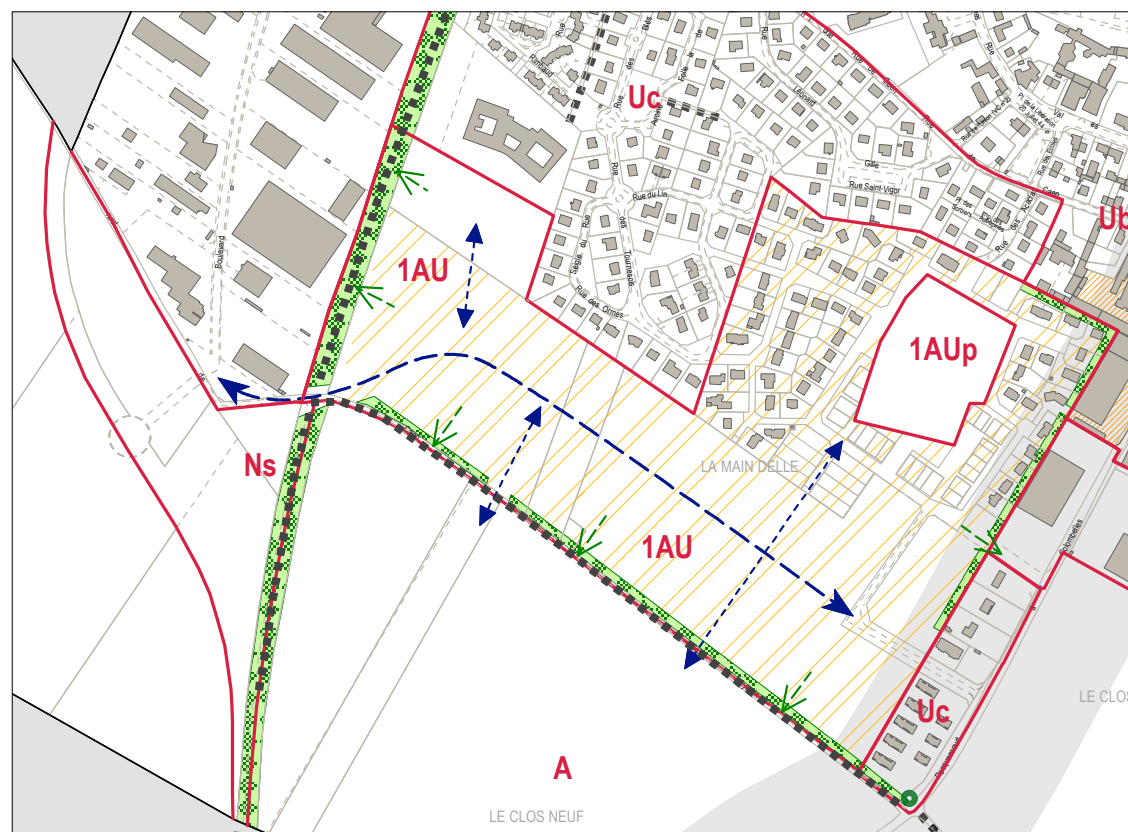
commune de BOURGUEBUS
P.L.U. - MODIFICATION N°2

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

RÈGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION - échelle 1/ 6 000ème



RÈGLEMENT GRAPHIQUE APRÈS MODIFICATION - échelle 1/ 6 000ème



RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

- LIMITES DE ZONE
- ▨ Secteurs de diversification du parc de logements en application de l'article L123-2d/
- ÉLÉMENT PAYSAGER REMARQUABLE repéré en application de l'article L123-17° du code de l'urbanisme
- ▨ SECTEUR DE CURETAGE (Articles L123-1.10 et R123-111 du Code de l'Urbanisme) dans lequel la délivrance d'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des constructions vétustes existantes

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme

À créer lors de l'aménagement : pour les voies, les tracés sont indicatifs, la liaison est impérative

- Voies principales (voir profil)
- - - → Voies secondaires
- ACCÈS OU CHEMINS pour les piétons ou les cyclistes
- ■ ■ CHEMINS À CONSERVER
- ▨ PLANTATIONS À CRÉER ET À CONSERVER

NOTA : Un accès ou un chemin à travers un espace boisé classé ou une plantation à créer est autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale de la plantation.

Les symboles sont figuratifs.

commune de BOURGUEBUS
P.L.U. - MODIFICATION N°2

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

commune de BOURGUEBUS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 01.12 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.07 /1996

Modification n° 1 27.03 /2001

Modification n° 2 14.03 /2002

Modification n° 3 07.04 /2005

POS R2 élaboration du PLU approuvée le 07.02 /2008

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du : **16 janvier 2012**

LE MAIRE :

Monsieur Michel AUBEY

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°1



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

1.1 *Évolution de la planification communale*

P.O.S.	approuvé le	1 ^{ER} Décembre 1980
Révision N°1	approuvée le	4 Juillet 1996
Modification n°1	approuvée le	27 Mars 2001
Modification n°2	approuvée le	14 Mars 2002
Modification n°3	approuvée le	7 Avril 2005
P.L.U.	approuvé le	07 Février 2008

1.2 *Objet de la modification N°1 du P.L.U.*

Cette modification est entreprise pour poursuivre le développement de l'habitat et la restructuration des équipements collectifs sur la commune, en intégrant les projets portés par la nouvelle municipalité.

Ainsi :

- La partie nord de la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation. Elle prendra en compte, d'une part l'autorisation d'aménager qui a été délivrée sur la base de l'ancien P.O.S. au sud-est du village, d'autre part un nouveau projet d'extension urbaine au sud du village.
- Le réseau pédestre et cyclable sera étendu à l'emprise de l'ancien chemin de fer minier.
- Des emplacements réservés seront ajoutés ou modifiés dans le cadre de la restructuration des sites d'équipements collectifs au centre du village.
- Le règlement ainsi que les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD, seront modifiés pour permettre plus de densité dans les zones à urbaniser, en cohérence avec les orientations portées par le SCOT de CAEN MÉTROPOLE. Des adaptations seront de plus apportées ;

2 CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

2.1 *Prise en compte de l'autorisation de lotir autour du secteur 1AUp*

Un permis d'aménager a été délivré au sud-est du village sur la base de l'ancien P.O.S. Son emprise couvre le secteur 1AUa et une partie de la zone 2AU.

Dans ce secteur largement grevé de servitudes archéologiques, il permet la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel, organisé autour d'un terre-plein préservé de toute urbanisation. Le permis d'aménager compte 57 lots pour maisons individuelles et 4 macrolots pour la réalisation de logements intermédiaires, soit la création de près d'une centaine de logements sur un peu moins de six hectares (décompte fait du terre-plein inconstructible).

Dans ce contexte, il est retenu :

- De mettre en cohérence le règlement du PLU avec l'autorisation d'aménager ;
- De supprimer l'emplacement réservé N°7b, puisque l'accès retenu par le PLU n'est plus possible : il est reporté par le projet d'aménagement plus au sud.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

- La partie de la zone 2AU qui appartient au périmètre de l'autorisation d'aménager est classée en zone 1AU.
- Le règlement de la zone 1AU est mis à jour : le secteur 1AUa ne se justifiant plus, il est supprimé.
- L'emplacement réservé N°7b est supprimé.

2.2 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU

CONTEXTE

BOURGUEBUS est une commune de la seconde couronne de l'agglomération caennaise, où comme le souligne le rapport de présentation du PLU, la demande résidentielle est forte du fait de son accessibilité et de son bon niveau d'équipement.

Elle comptait 1400 habitants en 2009, soit une croissance de l'ordre de 3% en moyenne annuelle depuis le début de la décennie.

Pour accueillir de nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs du PADD, la municipalité souhaite poursuivre l'aménagement (à un rythme maîtrisé) du quartier résidentiel prévu au sud de la commune. L'ouverture à l'urbanisation d'une seconde partie de la zone est donc nécessaire.

Afin de tenir compte de l'évolution de la demande et de mieux prendre en compte les enjeux liés à un développement durable du territoire, elle s'accompagnera de l'évolution d'une partie des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement applicables à la zone 1AU.

Ont déjà été autorisés depuis l'approbation du PLU :

- Une maison de retraite (55 lits + 10 places d'accueil de jour), ouverte en septembre 2011.
- Une centaine de logements individuels ou intermédiaires au sud-est (cf. ci-dessus).

LE SITE :

Le reste de la zone d'urbanisation future classée au PLU a une superficie d'environ 13 hectares. Il est situé au nord d'un chemin rural, sur lequel s'appuiera la future lisière plantée qui formera la transition paysagère avec le morceau de plaine agricole qui sépare Bourguébus de Tilly-la-Campagne.

Ce site est occupé par des terres agricoles labourables, sans arbres ni haies (à l'exception de l'arbre remarquable protégé au sud-est) ; il ne supporte pas de contraintes, de servitudes ou de risques naturels particuliers (hors la sismicité commune à l'ensemble des communes de la plaine). Un zonage archéologique couvre sa partie nord-est, sur laquelle des fouilles ont été engagées (pour permettre la première tranche d'urbanisation).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Le projet d'aménagement repose sur les ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT (O.P.A.) qui complètent le PADD :

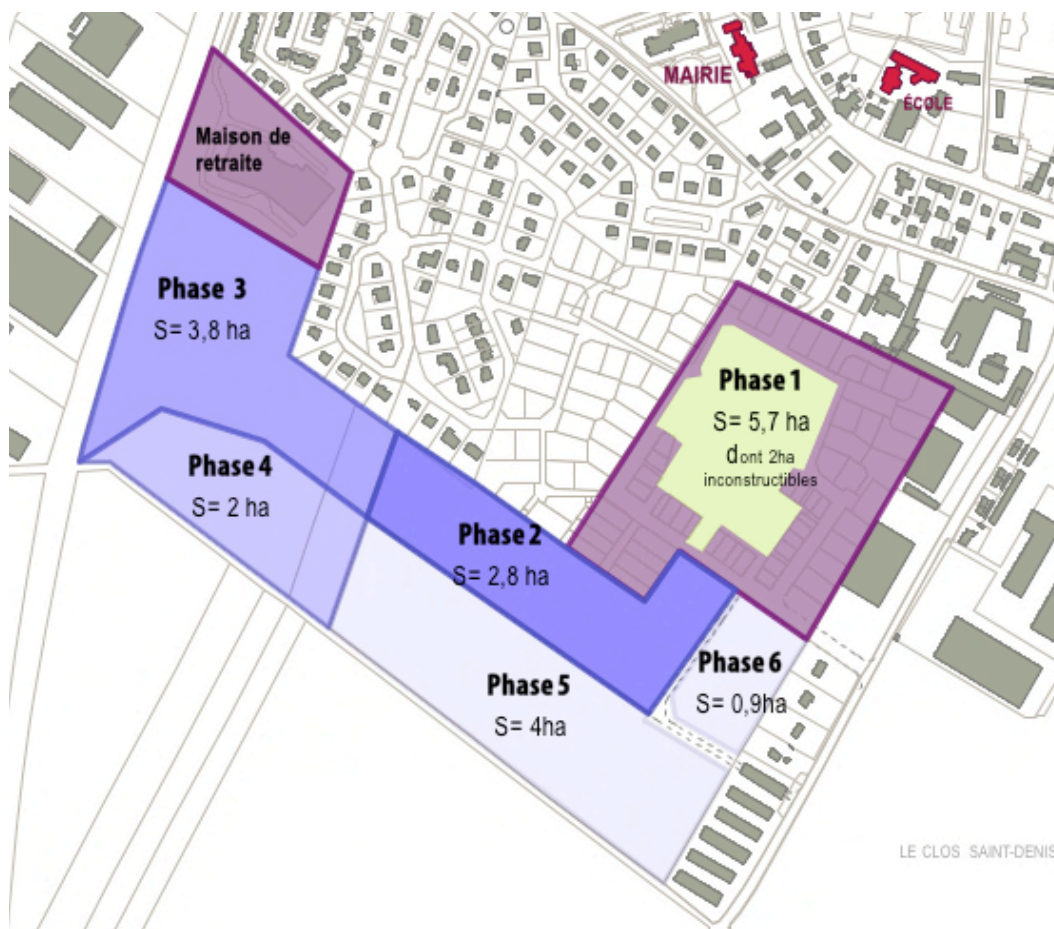
1°- Une urbanisation organisée à partir d'une nouvelle avenue est/ouest indispensable à la bonne hiérarchisation du réseau viaire communal.

En effet, l'urbanisation réalisée au sud de la Route de Caen ne peut plus se poursuivre par juxtaposition de mailles pavillonnaires en impasse. Une nouvelle voie de desserte, structurante, partant de la RD230 qui borde le site à l'ouest, est devenue indispensable pour éviter que l'ensemble des trafics se concentre dans les rares jonctions possibles formées par de petites voies qui n'ont pas été dimensionnées pour le recevoir.

En conséquence le projet retient le phasage présenté ci-après. Il repose d'une part sur une mise en œuvre rapide de l'avenue principale (et son ouverture sur la zone d'activité en phase de chantier), en cohérence avec un rythme de création de logements adaptés aux équipements collectifs communaux. Le projet retient la réservation des espaces nécessaires au raccordement à la zone d'activités, sans préjuger de la mise en place à court terme de ce raccordement.

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne donc dans un premier temps, que la partie au nord de la future avenue (y compris son débouché à l'ouest).

PHASAGE DE L'URBANISATION :



2°- Des dispositions en faveur de la diversité des programmes de logements et de la maîtrise du rythme de production : elles seront renforcées, et le rythme de constructions autorisées sera augmenté. En effet, les ménages qui vont arriver dans les logements construits dans la première urbanisation du quartier ont un âge moyen qui fait que le nombre d'enfants à accueillir dans les équipements communaux ou intercommunaux est nettement plus faible que prévu. Ainsi le rythme moyen de constructions est porté à 30 logements par an.

Le règlement sera modifié pour autoriser un étage supplémentaire, afin de permettre la réalisation de programmes de logements collectifs en bordure de l'avenue principale.

3°- Un cadre paysager de qualité : grâce à la création de lisières vertes en limite de zone (voir profils dans les OPA), l'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet paysager de la zone, et la mise en oeuvre d'une avenue bordée de voies vertes et plantée (dont le profil est précisé).

Sont ajoutées :

4°- Des dispositions en faveur de la maîtrise de la consommation de l'espace ; La densité nette minimale d'urbanisation, en cohérence avec les orientations du SCOT de CAEN METROPOLE est fixée à 30 logements par hectare ce qui permettra la création d'un peu plus de 300 logements pour l'ensemble du quartier (1AU + 2AU), auxquels s'ajoutent les 100 logements déjà autorisés. La population franchira alors le seuil des 2000 habitants.

Cette croissance est cohérente avec celle prévue par le PADD, et corrélativement avec les capacités de desserte en eau potable (assurée par le SYMPERC) et l'assainissement collectif (la commune est raccordée à la station d'épuration de l'agglomération caennaise, où elle dispose d'une capacité de 2500 EH utilisée à moitié à ce jour).

CONTENU DE LA MODIFICATION :

a) EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Création d'une avenue est/ouest qui pourra faire le lien entre la RD230 et la rue de desserte de la zone d'activités, ou la future voie de substitution.

Pour compléter la structure viaire principale, elle pourra recevoir les bus de transport en commun et comprendra une piste cyclable ; Elle sera plantée d'arbres de haute tige ; son emprise sera au moins égale à 17,5m ; Ses abords sont le lieu privilégié d'accueil de services de proximité et de logements collectifs ; Son profil est précisé, en cohérence avec la première phase de réalisation.

Son financement et sa mise en oeuvre rapide justifient le phasage adopté pour l'ouverture à l'urbanisation.

Modification du rythme de constructions : Pour rester dans la capacité des équipements communaux, le rythme peut être augmenté : il est porté à 30 logements en moyenne annuelle.

Une programmation diversifiée : le secteur pourra recevoir des logements individuels, intermédiaires ou collectifs, dont certains seront spécifiquement dédiés aux personnes âgées, en complément de la maison de retraite. Le parc comprendra au moins 20% de logements locatifs sociaux. Pour faciliter la mise en œuvre de ses dispositions déjà prévues par le PLU, la hauteur maximale des constructions sera relevée : les constructions comprendront au maximum deux niveaux pleins et des combles aménagés ou deux niveaux pleins et un en attique.

Prescription d'une densité minimale d'urbanisation: Elle reprend celle prévue par le SCOT.

Un cadre de vie de qualité : le quartier sera ouvert sur la campagne environnante grâce aux liaisons pédestres qui seront aménagées vers le réseau de chemins ruraux et grâce à la mise en oeuvre de lisières plantées (comme prévu par les O.P.A. du PLU).

Les principes de desserte sont mis à jour.

b) EVOLUTION DU REGLEMENT

- La partie nord de la zone 2AU est ouverte à l'urbanisation en zone 1AU. Le règlement graphique est mis à jour.
- Le règlement de zone (voir ci-après) est modifié pour l'adapter à la densité visée, sans porter atteinte à la qualité du cadre de vie.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

Pour agrandir l'emprise publique autour de la place de la mairie, celle de l'école et organiser les liaisons pédestres entre les deux sites, des emplacements sont réservés :

- Un emplacement réservé N°10a d'une superficie d'environ 600 m² est créé sur la parcelle OA184, au nord de la place de la mairie, au profit de la commune.
- Un emplacement réservé N°10b d'une superficie d'environ 250 m² est créé sur une partie de la parcelle AB65 ainsi que les parcelles OA194 et OA195, au sud de la place de la mairie, au profit de la commune.
- Un emplacement réservé N°10c d'une superficie d'environ 670 m² est créé sur la parcelle AB07 qui borde le site scolaire à l'ouest, au profit de la commune.
- L'emplacement réservé N°2 est modifié : il est réduit à la création d'un passage pédestre d'une largeur de 3m au sud de la parcelle AB04, soit une superficie d'environ 120m² inscrite au profit de la commune.

Le règlement graphique est modifié en conséquence.

2.4 Modification de l'emplacement réservé N°3

Prévu pour permettre la création d'un cheminement pédestre à travers les quartiers résidentiels vers le centre du village, cet emplacement est maintenu mais son tracé modifié pour s'inscrire dans la continuité de celui réalisé lors de l'aménagement du quartier le plus à l'ouest. Il aura une largeur de 3m. Il concerne les parcelles OY 120 et OY121.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

Le règlement graphique est modifié ; la liste des emplacements réservés est complétée.

2.5 Extension du réseau pédestre et cyclable

BOURGUEBUS dispose dès à présent de voies cyclables, aménagées par la communauté de communes. L'une la relie à Soliers, une seconde relie le village au hameau de la Hogue, une troisième est programmée pour assurer la liaison avec le village d'Hubert Folie, une quatrième sera réalisée vers Tilly la Campagne.

Par ailleurs, BOURGUEBUS est traversé de nord en sud par l'emprise de l'ancien chemin de fer minier, que de nombreuses communes ont réservé à la création d'une voie verte pouvant potentiellement relier Rocquancourt à Colombelles (et au-delà à la mer, par la piste cyclable qui longe le Canal).

Dans ce contexte, la modification propose de renforcer le maillage pédestre et cyclable sur la commune en :

- Réserveant l'emprise de l'ancien chemin de fer minier à une voie verte, en cohérence avec les options prises par Tilly la Campagne et Soliers.
- En complétant le maillage à maintenir au sein des quartiers résidentiels, pour faciliter les déplacements sans voiture dans la commune.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

Le règlement graphique est complété : un « chemin à créer ou à conserver » est inscrit dans l'emprise de l'ancien chemin de fer minier ainsi qu'une « plantation à créer ». Pour plus de cohérence, la limite de zone est reportée sur la limite ouest de l'emprise, le long de la zone urbaine et de la zone à urbaniser. Les obligations de liaison depuis les quartiers riverains sont précisées.

2.6 Nouvelle réglementation des formes urbaines en 1AU

Dans un contexte où la réduction de la consommation de l'espace et la mixité urbaine sont devenues des enjeux majeurs pour les politiques d'urbanisation, les règles de hauteur et d'implantation de la zone 1AU sont modifiées à constructibilité constante, afin de donner plus de latitude aux concepteurs dans la création de formes urbaines ; ce qui permettra par conséquent une offre de logements plus large, c'est à dire plus à même de répondre aux besoins très divers des ménages.

Modification de la règle de hauteur – article 1AU10

Sans changer le COS, il est proposé d'autoriser un étage supplémentaire, en cohérence avec ce qui est autorisé dans le secteur Ub. Cela permettra une meilleure utilisation des terrains par réduction des emprises au sol.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

Article 1AU10 : le nombre maximal de niveaux est porté à 3 dont un étage dans les combles ou en attique, non compris les sous-sols ou combles non aménageables, soit : R+1+ combles aménageables ou R+1+ attique avec combles non aménageables ;

Modification du retrait le long des voies internes aux nouveaux quartiers – article 1AU6

Pour favoriser la réduction de la consommation spatiale et optimiser l'espace utile sur les parcelles, le retrait minimal le long de toutes les voies internes aux nouveaux quartiers, est réduit à 3m.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

L'article 1AU6 est modifié.

Modification du retrait minimal en limites séparatives - article 1AU7

Pour favoriser la réduction de la consommation spatiale mais prendre en compte l'augmentation de la hauteur de construction permise, la règle est modifiée : le recul est proportionné à la hauteur, mais le minimum est réduit à 2m.

L'exception qui portait à un mètre le recul possible pour les annexes est supprimée.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

L'article 1AU7 est modifié.

Restriction du champ d'application de la règle 1AU8

Pour les mêmes raisons que précédemment, le recul entre constructions est proportionné à leur hauteur, mais le minimum est réduit à 2m.

CONTENU DE LA MODIFICATION :

L'article 1AU8 est modifié.

2.7 Autres modifications du règlement

Restriction du champ d'application de la règle sur l'enterrement des sous-sols

Le règlement des zones contient une règle à visée paysagère qui limite la hauteur au-dessus du sol des sous-sols semi-enterrés. Celle-ci sera précisée, puisqu'elle ne vise que les pavillons individuels, afin de ne pas pénaliser l'implantation de constructions de plus grande taille, comme les immeubles d'habitation collective ou les équipements collectifs.

CONTENU DE LA MODIFICATION : (Zones U, 1AU, A, N)

Articles 10 : Seules les « maisons individuelles » sont visées par la règle sur l'enterrement des sous-sols.

Suppression des restrictions applicables aux toitures des vérandas et annexes.

Le règlement des zones contient une règle à visée paysagère qui limite la pente des toitures des vérandas et annexes de plus de 20m2. Cette disposition est apparue trop contraignante dans un contexte où l'on souhaite favoriser la densification dans l'existant, d'autant qu'elle s'applique à des quartiers pavillonnaires dont le cadre architectural et paysager est banal.

CONTENU DE LA MODIFICATION : (Zones U, 1AU,A N)

Article 11 : la restriction apportée aux pentes des toitures des vérandas de plus de 20 m2 est supprimée.

Ajustement de formulation – article 1AU2

Le texte de la règle précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation est repris pour plus de clarté, en cohérence avec le Code de l'Urbanisme (Article R123-6).

Taille des abris de jardins

La réduction de retrait prévu pour les abris de jardin, est limitée aux abris de petite taille, afin de ne pas pérenniser des reculs entre constructions qui seraient trop étroits pour l'entretien et qui pourraient entraîner des conflits de voisinage.

Autorisation explicite pour les panneaux photovoltaïques

Afin d'éviter toute ambiguïté, ils sont explicitement autorisés dans l'article 11, à côté des panneaux solaires.

Cette modification concerne l'ensemble des zones où la règle existe.

Ajustement de la règle de clôture

Une tolérance de 0,2m est ajoutée pour l'application de la règle de hauteur des murets de clôtures, afin de tenir compte des pentes.

Cette modification concerne l'ensemble des zones où la règle existe.

3 Respect des dispositions de l'article L123-13

La modification présentée satisfait aux conditions fixées par cet article.

En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, mais en adapte les dispositions permettant sa mise en œuvre.
- Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

commune de BOURGUEBUS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 01.12 /1980

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.07 /1996

Modification n° 1 27.03 /2001

Modification n° 2 14.03 /2002

Modification n° 3 07.04 /2005

P.O.S. - RÉVISION N° 2
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **07 février 2008**

LE MAIRE



Daniel JOURDAINE



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**AGENCE
SCHNEIDER**

architectes
urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1. SITUATION	3
1.2. UN NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
1.3. UN NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME	5
2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	6
2.1. ÉVOLUTION RECENTE DE LA POPULATION.....	6
2.2. PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS	10
2.3. SITUATION ECONOMIQUE COMMUNALE	12
2.4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	13
2.5. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	15
3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	17
3.1. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	17
3.2. VEGETATION ET OCCUPATION AGRICOLE	19
3.3. PATRIMOINE ET RESSOURCES NATURELS	21
3.4. RISQUES NATURELS	22
3.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE	24
3.6. DESSERTE ET RESEAU VIAIRE.....	25
3.7. TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS.....	30
3.8. PATRIMOINE CULTUREL.....	33
3.9. BILAN DU P.O.S. ET DES AUTRES DOCUMENTS DE GESTION DE L'URBANISATION	35

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET PERSPECTIVES 40

4.1.	BILAN SOCIO-ECONOMIQUE.....	40
4.2.	CONSTAT ET ENJEUX TERRITORIAUX.....	41
4.3.	BESOINS ET PROJETS	41

5. PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS..... 42

5.1.	CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.....	42
5.2.	PRÉSENTATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.L.U.....	43
5.3.	ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT	46
5.4.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT	46
5.5.	AUTRES DISPOSITIONS	51

6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION..... 53

6.1.	PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS.....	53
6.2.	PRÉSERVATION DES MILIEUX ET RESSOURCES	53
6.3.	QUALITÉ DU CADRE DE VIE.....	54

1. INTRODUCTION

1.1. Situation

➤ carte : SITUATION

Au Sud de CAEN, dans la seconde couronne de développement de l'agglomération caennaise, BOURGUÉBUS est un chef-lieu de canton qui a pour communes limitrophes :

- Soliers
- Hubert Folie
- Tilly-La-Campagne
- Bellengreville
- Frénouville

Organisation administrative

BOURGUÉBUS appartient à la Communauté de Communes "PLAINE SUD DE CAEN", dont elle accueille le siège. Celle-ci regroupe huit communes, soit environ 7 000 habitants sur un territoire de 35km².

Ses compétences sont les suivantes :

Développement économique : Elle s'est dotée de la taxe professionnelle unique et a pour vocation la création et la gestion des zones d'activités.

Elle aménage, en bordure de la future voie de substitution de l'A88, un parc d'activité qui s'étendra de la zone artisanale de SOLIERS à celle de BOURGUEBUS en passant par HUBERT-FOLIE.

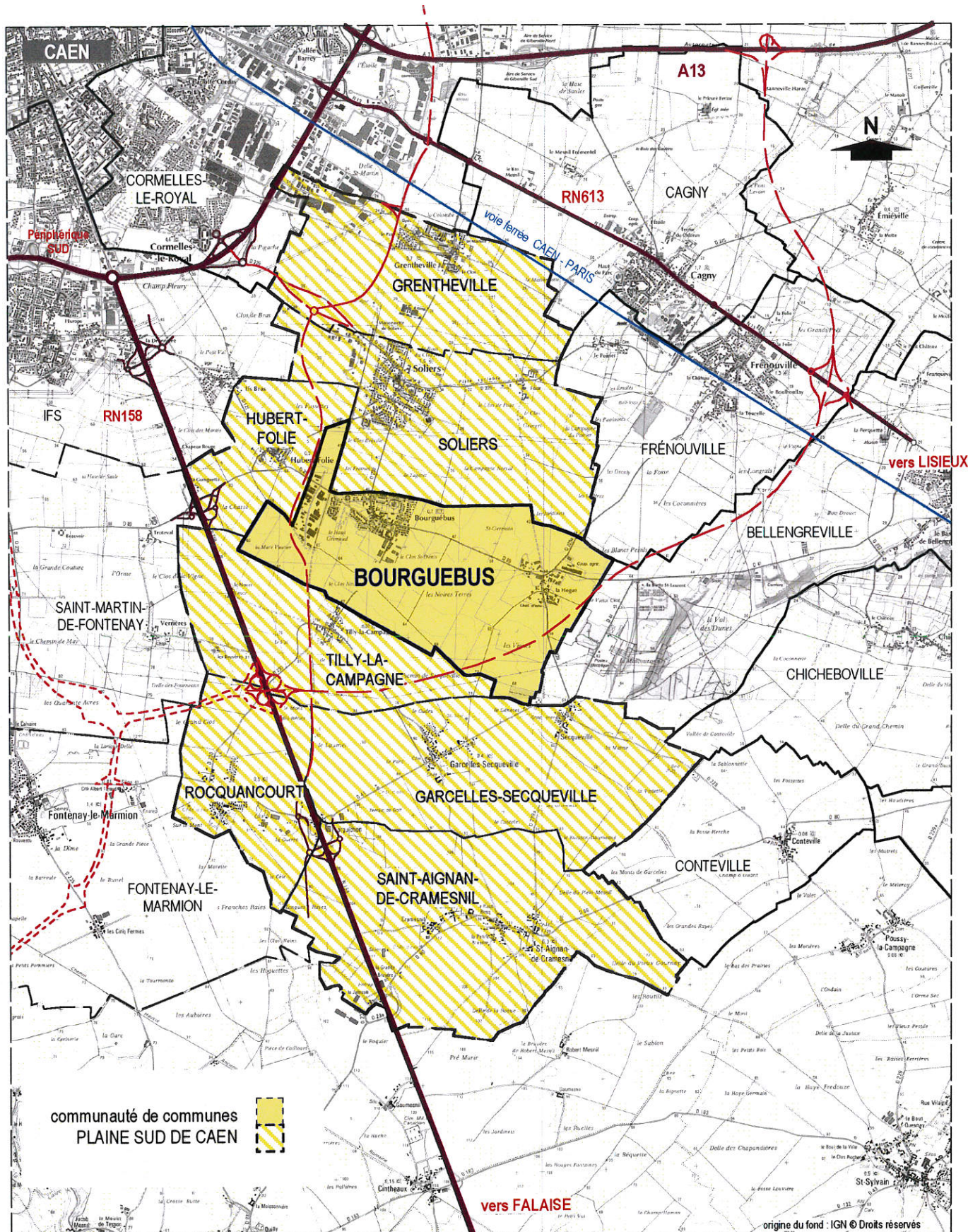
Aménagement du territoire : elle représentera au sein de CAEN-METROPOLE, ses communes adhérentes pour l'élaboration et le suivi du futur S.Co.T. qui couvrira largement l'agglomération caennaise. Elle a réalisé un schéma d'aménagement de l'espace intercommunal afin de planifier l'évolution de l'urbanisation sur son territoire.

Création et entretien des voies et espaces verts ou sportifs : Elle a pour compétence la réalisation et la gestion des équipements culturels et scolaires d'intérêt communautaire.

Elle réalise un réseau de pistes cyclables et de voies vertes pour relier les différents villages entre eux et faciliter l'accès sans voiture aux équipements et services présents sur son territoire.

Politique du logement en direction des jeunes et/ou personnes âgées ; hébergement pédagogique et touristique à l'exception des gîtes ruraux,

Protection et mise en valeur de l'environnement : collecte et traitement des ordures ménagères.



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

1.2. Un nouveau cadre réglementaire

La loi "SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS" (S.R.U.), complétée par les lois "URBANISME ET HABITAT" (U.H.) et "ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT" (E.N.L.) ont profondément modifié le code de l'urbanisme:

- Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),
- Le Schéma Directeur (S.D.), par le Schéma de COhérence Territoriale (S.Co.T.)

Ces documents de planification contiennent désormais une nouvelle pièce : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui explicite la politique d'urbanisme que s'est choisie la collectivité.

Ils se doivent de respecter les principes suivants :

- **Le principe d'équilibre** entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : équilibre emploi/habitat, équilibre du parc de logements.
- **Le principe de respect de l'environnement** : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et maîtrise de l'expansion urbaine.

La concertation avec la population est devenue obligatoire lors de leur élaboration ou de leur révision.

Ainsi, à l'occasion de sa seconde révision, le plan d'occupation des sols de BOURGUEBUS est transformé en PLAN LOCAL D'URBANISME.

1.3. Un nouveau document d'urbanisme

BOURGUÉBUS dispose d'un P.O.S. depuis décembre 1980. Une première révision a été approuvée en 1996.

Une seconde est apparue nécessaire pour que poursuivre le développement communal, tant résidentiel qu'économique, souhaité par le CONSEIL MUNICIPAL. Un nouveau projet d'aménagement a été élaboré.

Il intègre les projets portés par la communauté de communes :

- extension et mise en valeur paysagère du parc d'activité situé à l'ouest du chemin de fer minier,
- création d'un pôle sportif entre SOLIERS et BOURGUEBUS,
- mise en place d'un réseau de pistes cyclables et de voies vertes,

- ... ,

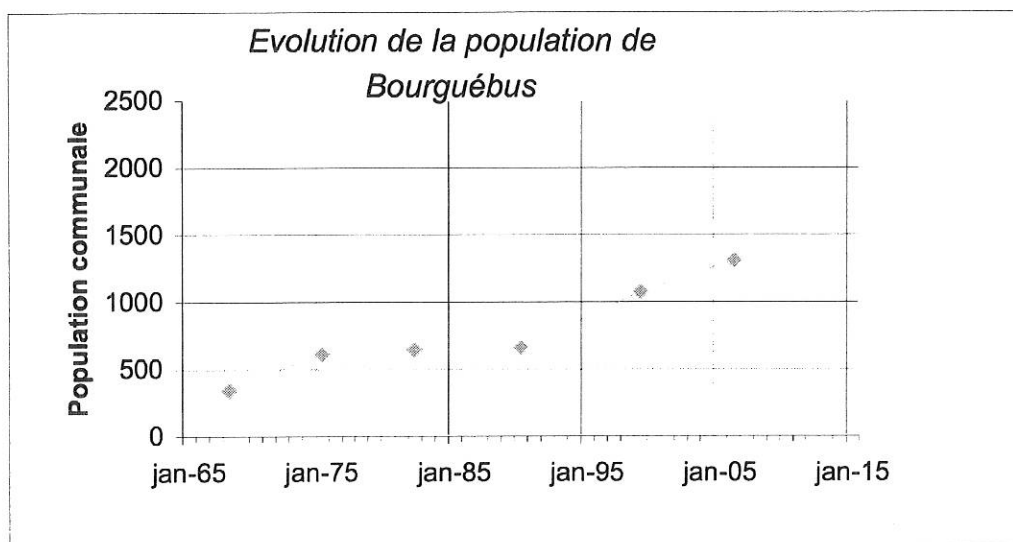
Il reconsidère l'offre de logements à promouvoir, en fonction des besoins de la population présente ou à venir, ainsi que les conditions d'aménagement du centre du bourg.

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1. Évolution récente de la population

Les premiers chiffres du dernier recensement font apparaître une population de 1310 habitants, début 2006.

Une population multipliée par deux en 25 ans



	1968	1975	1982	1990	1999	2006*
Population	342	616	650	663	1074	1310*
En personnes/an	+39	+5	+2	+45	+34	
En % / an	6,3%	+0,77%	+0,25%	+5,5%	+2,9%	
Résidences principales		145	173	209	350	420**
Évolution/an	/	+5/an	+4/an	+16/an	+15/an	

*Recensement 2006

**Évaluation

Après une première croissance résidentielle entre 1965 et 1975 (+ 250 habitants), la commune connaît depuis le milieu des années 90 une nouvelle croissance de son parc de logements qui a conduit au doublement de la population en moins de 30 ans.

Ce passage d'un village agricole de la plaine à un bourg péri-urbain s'inscrit dans le développement pavillonnaire observable dans les communes de la seconde couronne de l'agglomération caennaise.

La première croissance de la population est due au développement de l'emploi sur la commune et à l'installation d'ouvriers et d'employés travaillant dans les grandes entreprises industrielles implantées au sud de CAEN (Moulinex, Citroën, Saviem,...) : Ils quittent les logements sociaux de la ville, pour accéder à la propriété « à la campagne ».

La seconde concerne des ménages qui travaillent sur l'ensemble de l'agglomération ; ils profitent de l'excellente accessibilité du bourg (depuis le boulevard périphérique ou l'A13) et de son bon niveau d'équipement.

Une population essentiellement composée de familles

	1975	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages*	4,1	3,7	3,1	3,1

* C'est le nombre moyen d'habitants par résidence principale.

La taille moyenne des ménages reste élevée et supérieur à 3 personnes par ménages en 2006;

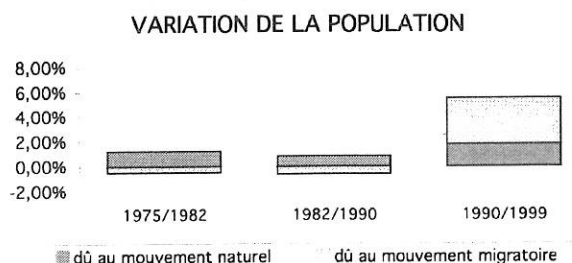
En 1999, près de deux ménages sur trois comptaient au moins trois personnes. Cependant, le nombre de ménages composés d'une ou deux personnes avait doublé en une décennie (132 en 1999 contre 66 en 1990) soulignant le vieillissement en cours dans le parc pavillonnaire constitué lors de la première phase de développement de la commune.

Taille des ménages	1990	1999
➤ 1 personne	11%	11%
2 personnes	20%	26%
3 personnes	26%	24%
4 personnes	29%	24%
5 personnes	11%	12%
6 personnes ou plus	2%	2%

- Dans 44% des ménages, la personne de référence à moins de 40ans (contre 32% en moyenne dans le Calvados)
- 14% des logements sont habités par un ménage de plus de 5 personnes.

Une population globalement jeune...

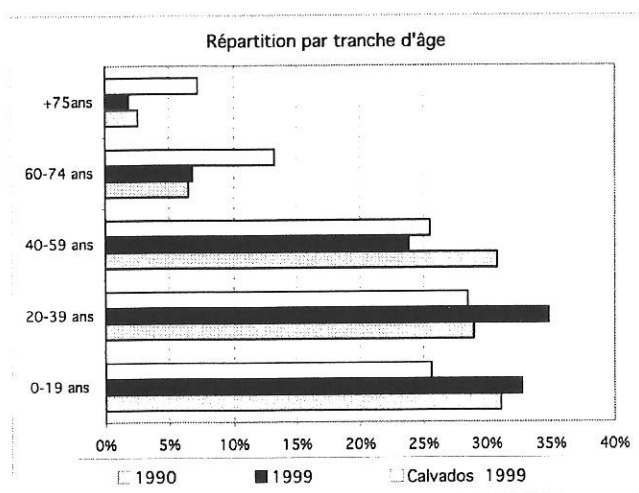
Si la croissance de la population est essentiellement due à l'arrivée de ménages sur la commune, leur profil (essentiellement des familles qui accèdent à la propriété) maintient un solde naturel positif, même lors du ralentissement de la croissance du marché immobilier à la fin des années 80 (voir l'évolution du parc de logements ci-après).



- On compte en moyenne 8 naissances par an contre 2 décès sur la période 1980/1990

La part des moins de 20 ans est nettement supérieure aux chiffres départementaux : + 7 points.

Les « plus de 60 ans » représentent seulement 9% contre 20% pour le Calvados.



Un profil socio-économique qui évolue

Si historiquement, la commune a accueilli une part importante d'ouvriers de l'industrie, le profil socio-économique de la population active évolue ces dernières années : la part des employés, professions intermédiaires et cadres progresse.

Domaine d'activité des actifs :

BOURGUEBUS INSEE 1999	1990		1999		AIRE URBAINE DE CAEN 1999
Agriculture	24	7%	16	3%	2%
Industrie	120	38%	148	30%	17%
Construction	32	10%	28	6%	5%
Tertiaire	140	45%	308	62%	76%

CSP	1990		1999		AIRE URBAINE DE CAEN 1999
Agriculteurs exploitants	8	3%	4	1%	1,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	12	4%	24	5%	5,6%
Cadres , professions intell.sup	0	0%	24	5%	13%
Professions intermédiaires	64	20%	96	18%	25%
Employés	80	24%	160	31%	30%
Ouvriers	168	49%	208	41%	25%

De plus en plus de résidents

	1982	1990	1999
Nombre de retraités	48	36	92
Population active	296	349	546
Dont :			
Taux d'activité des 20/60ans	82%	83%	85%
Taux de chômage	3%	5%	5%
Nombre de chômeurs	8	16	28
Dont travaillant	115	118	111
dans la Commune	38%	37%	22%

Le nombre d'actifs qui travaillent sur la commune reste globalement stable, et si la distance domicile-travail s'est allongée (facilitée par l'amélioration des conditions de circulation autour de l'agglomération caennaise), il n'en reste pas moins que environ 52% des actifs travaillent au sein de l'agglomération caennaise et 5% dans au sein de la C.D.C

Le nombre de retraités a doublé en 20 ans ; il reste cependant nettement inférieur, du fait du caractère récent de la croissance communal à celui de la région caennaise (8% contre environ 17%).

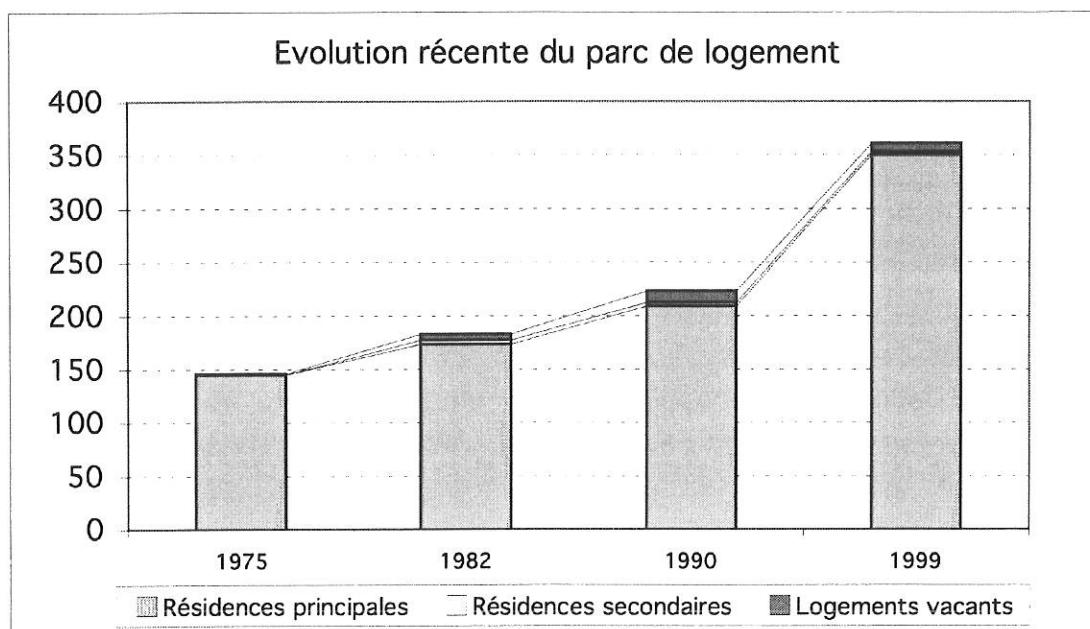
La commune compte 43 chômeurs en 2006. Ainsi, bien que le chômage ait progressé ces dernières années (avec le recul de l'emploi industriel au sud de Caen), le taux de chômage reste en dessous du taux départemental.

2.2. Profil du parc de logements

Un parc de logements qui a triplé en 30 ans

Début 2007, BOURGUEBUS compte environ 430 logements.

Le parc a été multiplié par trois en trente ans : ce sont près de 300 logements qui ont été construits en deux phases.



INSEE	1975	1982	1990	1999	2006*
Parc de logements	146	183	223	361	430
Évolution/an	+5/an		+15/an		+12/an
Résidences principales	145	173	209	350	
Résidences secondaires	0	4	3	3	
Logements vacants	1	6	11	8	

**Évaluation*

Ce parc est constitué essentiellement de résidences principales en maison individuelle.

Le nombre de logements vacants (2% en 1999 contre 4% pour l'agglomération caennaise) témoigne d'une forte tension du marché immobilier sur la commune.

Un parc récent...

Age des logements	BOURGUÉBUS 2005	
Avant 1915	1%	4
1915/1948	1%	7
1949/1974	30%	129
1975/1989	17%	73
1990/1999	34%	148
2000/2005*	17%	74

*Évaluation

Le nombre de logements construits avant 1948 est devenu marginal sur la commune, d'autant que 80% des constructions avaient été détruites lors des bombardements de Libération.

...et mono-typé

- 98% des logements sont des maisons individuelles ou des fermes.
- 80% des logements ont plus de 4 pièces (contre 45% pour le bassin de Caen).

Taille des résidences principales :

Nombre de pièces	BOURGUÉBUS 1999		Pôle urbain de Caen
1 pièce	1%	3	14, %
de 2 pièces	3%	10	17%
de 3 pièces	14%	49	24%
de 4 pièces	34%	120	23%
de 5 pièces	48%	168	22%

Cette situation a dès à présent conduit la municipalité à proposer (par l'intermédiaire d'un opérateur social), la création d'un petit immeuble de logements au centre du bourg : ce seront 22 appartements qui seront livrés en 2007.

Un logement sur trois est en location

	1990		1999	
Propriétaire	64%	133	63%	222
Locataire hors HLM	18%	37	13%	46
Locataire HLM	8%	16	20%	71
Logé gratuitement	11%	23	3%	10

Le parc social représente 20% des résidences principales.

Il se compose exclusivement de maisons individuelles (qui ne connaissent pas de vacance), dont les ¾ ont moins de 15ans.

Il comprend 16 logements pour des ménages en grande difficulté.

Le parc privé a connu récemment un développement conséquent au sein des opérations de lotissements.

2.3. Situation économique communale

L'INSEE recensait 1021 emplois en 1999 (pour 1104 en 1990).

- 93% des emplois sont des emplois salariés.
- 95% des emplois salariés sont des emplois de secteur privé.
- 1 emploi sur 2 est un emploi industriel.
- 54% sont des emplois masculins.

EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ	1999		CALVADOS 1999
AGRICULTURE	36	4%	5%
INDUSTRIE	472	46%	19%
CONSTRUCTION	32	3%	6%
TERTIAIRE	299	29%	70%

BOURGUÉBUS compte environ deux emplois pour un actif, ce qui la situe dans le groupes des rares communes de la seconde couronne de l'agglomération caennaise qui compte plus d'emploi que d'actifs

Commerces et services privés

BOURGUÉBUS dispose des commerces et services de proximité qui animent la vie du bourg ; ils complètent l'offre présente sur le bourg voisin de SOLIERS.

On dénombre :

- Un Boucher
- Un Boulangerie
- Un fleuriste,
- Un Bar
- Une esthéticienne
- Un Notaire
- Un Médecin

On notera que la proximité des grands centres commerciaux du sud de CAEN limite les perspectives de développement de cette structure commerciale.

Économie agricole

La commune accueille deux entreprises liées à l'économie agricole de la plaine :

- Une usine de teillage « LINAFL », située au sud du bourg qui emploie une quarantaine de personnes,
- Une coopérative agricole (I.C.P.E.) située à la Hogue.

Dans le cadre d'une procédure de classement au titre de la protection de l'environnement du fait de la présence de stockages de céréales, une étude de danger est en cours. Il en résultera un périmètre de recul que les projets d'urbanisation voisins devront prendre en compte. Aujourd'hui, l'arrêté préfectoral du 9 septembre 1985 autorisant l'installation prescrit un recul de 50 mètres autour des bâtiments de stockage de céréales.

Autres industries, commerces, artisans ou services

On dénombre une cinquantaine d'entreprises sur le territoire communal qui représentent environ 800 emplois (dont une entreprise d'environ 250 salariés, Crouzet-automatismes).

Elles sont toutes installées dans la zone artisanale installée à l'ouest de l'ancien chemin de fer minier.

Celle-ci dispose d'une réserve de développement d'environ 10 ha que la communauté de communes aménage.

2.4. Équipements et services à la population

➤ carte : OCCUPATION

Services publics

- Mairie
- Bureau de poste
- Église et cimetière
- Siège de la C.D.C. "Plaine Sud de Caen"
- Centre d'action sociale
- Maison de l'Académie

Équipements scolaires

- Un groupe scolaire public qui accueille 216 enfants en janvier 2007 dans trois classes maternelles (75 élèves) et six classes primaires (141 enfants). Il ne dispose pas de classes supplémentaires. La demi-pension accueille chaque jour 120 enfants. Une garderie périscolaire est assurée.

Nota : il n'existe pas de ramassage scolaire sur la commune.

Rattachement collège : SAINT MARTIN DE FONTENAY

Rattachement lycée : CAEN

BESOIN et PROJETS :

- Extension du groupe scolaire : création de deux classes
- Un centre aéré pour l'accueil périscolaire.
- Un accueil pour les jeunes enfants.

Équipements sportifs, culturels et de loisirs :

- Terrains de sports (Football et tennis)
- Salle polyvalente (capacité de 250 personnes avec cuisine aménagée)

PROJET :

- Création d'un complexe sportif communautaire, au nord de la limite communale, sur SOLIERS.

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



LES ESPACES PUBLICS

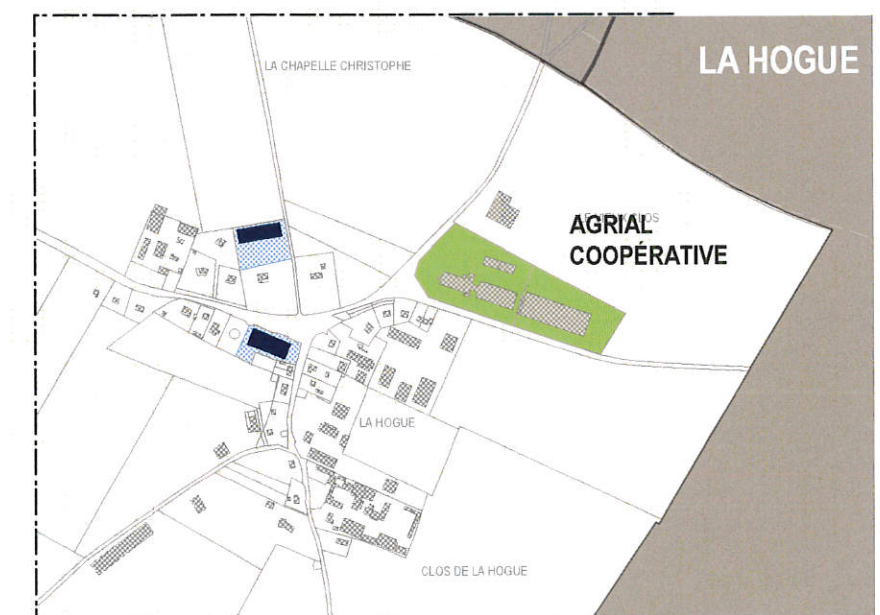


LE VILLAGE



- ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS
 - 1 - MAIRIE
 - 2 - Groupe scolaire
 - 3 - Église Saint-Vigor et cimetière
 - 4 - Siège de la C.D.C.
- COMMERCES et SERVICES
- ACTIVITÉS
- BIENS COMMUNAUX

OCCUPATION



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

2.5. Équipements techniques

Voir plans techniques en annexes documentaires :

- Plan du réseau d'eau potable
- Plan du réseau d'eaux pluviales
- Plan du réseau d'eaux usées
- Zonage d'assainissement des eaux usées

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de IFS-BOURGUEBUS qui regroupe les communes de Bourguébus, Grentheville, Hubert-Folie, Ifs et Soliers. L'affermage est confié à « SAUR France » (agence de Grentheville).

Ressources

Le syndicat ne dispose d'aucune ressource propre. Il achète la totalité de l'eau distribuée au « Syndicat Mixte de Production de la Région de Caen. » qui dessert 81 communes.

L'eau provient des eaux de l'usine de l'Orne et des eaux de forages de la région de Saint Pierre Sur Dives. Au total, le syndicat de IFS-BOURGUEBUS a importé 777 353m³ en 2005.

Distribution

Le syndicat compte en 2005, 4861 branchements dont 472 pour la commune de Bourguébus (soit environ 9,5% des abonnés).

Il a été distribué 688 021m³ d'eau en 2005 dont 55139m³ pour la commune de Bourguébus ; soit environ 8% de la distribution totale du syndicat.

La consommation journalière de la commune est d'environ 120m³ ;

Les canalisations du réseau sont en fonte pour un tiers du linéaire et en PVC pour les deux autres tiers. On ne compte pas de canalisation en plomb.

Le rendement primaire du réseau est très bon : il atteint 89% en 2005 (les indices de pertes sont de 2,5).

Le syndicat envisage la création d'une nouvelle conduite reliant le hameau de Bras et Soliers pour créer une nouvelle desserte.

Défense incendie

Elle est assurée dans le bourg grâce à 18 bornes branchées sur le réseau d'alimentation en eau potable. Le hameau de la Hogue ne dispose pas de défense incendie.

Qualité de l'eau

La qualité de l'eau fait l'objet d'un contrôle régulier par la D.D.A.S.S. Elle est de bonne qualité (rapport annuel, 2005).

Eaux pluviales

Le bourg est équipé par un réseau séparatif, mais pas le hameau de la Hogue.

Assainissement des eaux usées

La gestion de l'assainissement des eaux usées est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de SOLIERS, GRENTHEVILLE, BOURGUEBUS et HUBERT FOLIE.

Le syndicat est client de la communauté d'agglomération Caen la Mer, les eaux sont traitées à la station d'épuration du Nouveau Monde.

Capacité disponible dans la station d'épuration de CAEN LA MER:

La station du Nouveau Monde a été dimensionnée pour traiter les effluents de 240 000 habitants et 1700 ha d'activités (92000 EH), soit un total de 332000EH. La commune de Bourguébus dispose d'une possibilité de raccordement pour 2500 EH qu'elle utilise à environ 45% (1141 EH en 2005).

Zonage d'assainissement :

Il a été réalisé par le Syndicat ; Le secteur d'assainissement collectif comprend le bourg et ses extensions ainsi que la zone d'activités économiques ; seul le hameau de la Hogue est maintenu en assainissement autonome (environ 100 EH). Il intègre les secteurs de développement prévus par le P.L.U.

Ordures ménagères

La C.D.C. a délégué sa compétence au SMICTOM de la BRUYERE, E.P.C.I. qui regroupe 41 communes et au SMEOM de la région d'Argences qui a en charge la collecte des déchets ménagers et assimilés, et regroupe 29 communes pour une population totale d'environ 20 175 habitants.

Collecte

- Des ordures ménagères et des « propres et secs » (dont les verres, papiers et plastiques) est assuré par le SMEOM.
 - Une collecte par semaine le mercredi en porte-à-porte,
- Des déchets verres : Un site en apport volontaire : situé à l'angle de la rue de Caen et de la RD89.
- Des encombrants : Une collecte par semaine (avec les ordures ménagères).

Traitement des déchets

Les ordures ménagères sont apportées au centre d'enfouissement technique de classe II d'Urville.

Le traitement des déchets issus du tri sélectif est effectué par l'entreprise la Bacer à Maisoncelles-Pelvey.

Projet du SMEOM de la région d'Argences :

L'aménagement d'un centre d'exploitation sur Moulit, est à l'étude (Locaux administratifs, bâtiments techniques, déchetterie).

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1. État initial du site et de l'environnement

Données géographiques et paysagères

➤ carte : RELIEF et PAYSAGE

Le territoire communal a une superficie de 552 hectares et s'étend sur 3,7km sur sa plus grande longueur et sur 1,9km sur sa plus grande largeur. Ses limites ne sont pas géographiquement repérables. Néanmoins, comme les territoires communaux voisins, il se caractérise par un village non pas situé au centre du territoire mais accolé à la limite communale nord.

Il appartient à la plaine de Caen dont il a les caractéristiques tant géographiques que paysagères : Une plaine de labours au paysage très ouvert, ponctuée par l'urbanisation et les grandes infrastructures.

Un massif géologique appartenant au bassin parisien

Ce secteur sud-est de la région caennaise se situe sur la frange occidentale de l'ensemble sédimentaire du Bassin Parisien. Les formations géologiques présentes sont majoritairement carbonatées et d'âge Jurassique (Ere Secondaire). Le sous-sol se compose donc de lits calcaires. Ils sont surmontés de loess et dépôts de colluvions qui forment un limon plus ou moins épais qui fait la richesse agronomique de ces terres.

Le sous-sol abrite l'aquifère du Dogger, installé essentiellement dans les différentes assises du calcaire Bathonien où l'eau circule dans des fractures. Cette nappe phréatique s'écoule suivant une direction SO-NE ; elle est drainée par l'Orne et la Gronde.

Un territoire au relief peu prononcé sans réseau hydrographique

Dans ce territoire de plaine l'altitude varie peu et très régulièrement : 72m au Sud-Est du territoire, environ 42m au Nord de la Hogue.

La pente générale est Sud-Est / Nord-Ouest.

Un paysage ouvert

Le territoire communal offre un paysage monotone de plaine légèrement ondulée à l'Est du territoire. Au printemps, les grandes cultures (céréales, colzas, Lin...) dessinent un damier aux couleurs changeantes qui animent ce paysage uniforme et peu arboré..

Le territoire est mité par les nappes d'urbanisation qu'elles soient composées de pavillons ou de hangars.

Dans ce paysage ouvert sur les lointains, le moindre élément vertical devient un événement : silhouettes urbaines, pylônes électriques, silos, hangar, clocher, alignement d'arbres.



RELIEF et PAYSAGE



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

Les routes (RD89, RD230) ou l'ancien chemin de fer minier, incisent la plaine de leur tracé rectiligne et la structure.

Anciennement, des enclos herbagers au voisinage des villages assuraient la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Aujourd'hui, seules quelques prairies subsistent, elles sont le plus souvent enserrées par le développement de l'urbanisation (le secteur entre la RD89 et la VC1 en cœur de bourg) ; quelques unes sont préservées au Sud du bourg et à la Hogue (à l'Ouest de la RD229).

L'urbanisation se présente sans transition avec la plaine, ce qui n'est pas sans impact paysager et sans nuisances pour les quartiers résidentiels, vu les vents qui traversent cette vaste plaine.

3.2. Végétation et occupation agricole

➤ carte : VÉGÉTATION et OCCUPATION AGRICOLE

Le maillage de haies est restreint sur le territoire communal, seules, quelques-unes sont recensées à proximité des secteurs urbanisés ; Quelques prés insérés dans le tissu urbain sont encore enclos (sur au moins un de leur côté) ; ces haies constituent d'excellents coupe-vents dans ce vaste espace dégagé et assurent une transition harmonieuse avec l'espace agricole.

Un seul boisement d'environ 5Ha existe sur la commune, il se situe à l'extrême Sud-Est du territoire au lieu dit « Les Vignes ».

Récemment, La municipalité a boisé les abords du bassin de rétention des eaux pluviales à proximité de la RD89 à l'Est du bourg. Elle envisage de poursuivre cet aménagement pour agrémenter le cadre paysager du bourg.

Une économie agricole dynamique

Le territoire est occupé à près de 84% par des terres agricoles.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	15	10	10
Dont professionnelles(EAP)	9	c	6
Surface Agricole Utilisée (moyenne par EAP)	75ha	c	157ha
Population active agricole (en UTA)	23	34	16
Surface Agricole Utilisée	771	1533	1067
Dont labours	728	1483	940
Dont prairies	42	50	127
Cheptels Bovins	96	112	167

Moyenne par exploitations professionnelles

c : secret statistique

Les exploitations agricoles présentent dans cette partie de la plaine sont peu nombreuses mais de grande taille. La S.A.U. moyenne a été multipliée par deux ces vingt dernières années.



VÉGÉTATION et PAYSAGE

- LABOURS
- BOIS
- PRAIRIES ENSERRÉES DANS LE TISSU URBAIN
- JARDINS
- ESPACES VERTS OU ESPACES PUBLICS PLANTÉS
- HAIES

OCCUPATION AGRICOLE

- SITE D'EXPLOITATION AGRICOLE
- INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- INSTALLATION CLASSÉE POUR RISQUE LIÉ AU STOCKAGE DE CÉRÉALES : > AGRIAL COOPÉRATIVE (Arrêté préfectoral du 09 sept 1985)



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

L'essentiel de l'activité agricole est de la grande culture : Céréales, betteraves à sucre, lin, etc...

On dénombre deux élevages de bovins au hameau de la Hogue (cheptel qui est en augmentation régulière depuis une vingtaine d'années).

Installation classée : Une installation est soumise à déclaration au hameau de la Hogue.

À noter que la coopérative agricole AGRIAL située à la Hogue génère un périmètre de protection *pour risque lié au stockage de céréale*. Ce périmètre est reporté sur la carte « Végétation et paysage ».

Nota : Un remembrement est en cours dans le cadre du projet de voie de substitution, il va modifier la structure agricole à l'Ouest de la commune.

3.3. Patrimoine et ressources naturels

Écosystèmes remarquables

Aucun espace naturel particulier (flore-faune remarquables) n'est recensé sur le territoire communal.

Ressources en eau potable

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal.

Qualité agronomique

Les terres agricoles de la plaine de Caen font partie des plus riches de France. Ce qui pose la question de la pertinence de leur consommation dans le cadre d'urbanisations peu denses.

Potentiel éolien

La plaine de Caen est un secteur à fort potentiel éolien.

Dans le Schéma pour l'implantation d'éoliennes réalisés par le CONSEIL GÉNÉRAL, la commune est située dans une zone dite "secteur compatible avec un parc éolien sous réserve des sensibilités locales", en effet la proximité de l'agglomération caennaise et en conséquences le passage des grandes infrastructures peut limiter localement les implantations.

On notera cependant que la petite taille du territoire communal et la proximité des villages voisins laissent peu d'opportunités.

3.4. Risques naturels

➤ carte : RISQUES NATURELS

Risques sismiques

La commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques dits "à risque normal" et fait partie de la zone 1a du classement des zones à sismicité croissante (Arrêté du 16 juillet 1992, porté en annexe).

Ruissellements

Dans ce vaste territoire de plaine occupé par des labours, il existe un risque d'inondation par ruissellement lors d'orages si les sols sont découverts (au printemps ou à la fin de l'été) :

- Le secteur Ouest, à l'entrée du hameau de la Hogue, a pu être sinistré : accumulation d'une dizaine de centimètres d'eau.
- Lors de fortes pluies, la RD89 dans la traversée de bourg peut être recouverte d'une dizaine de centimètres d'eau.

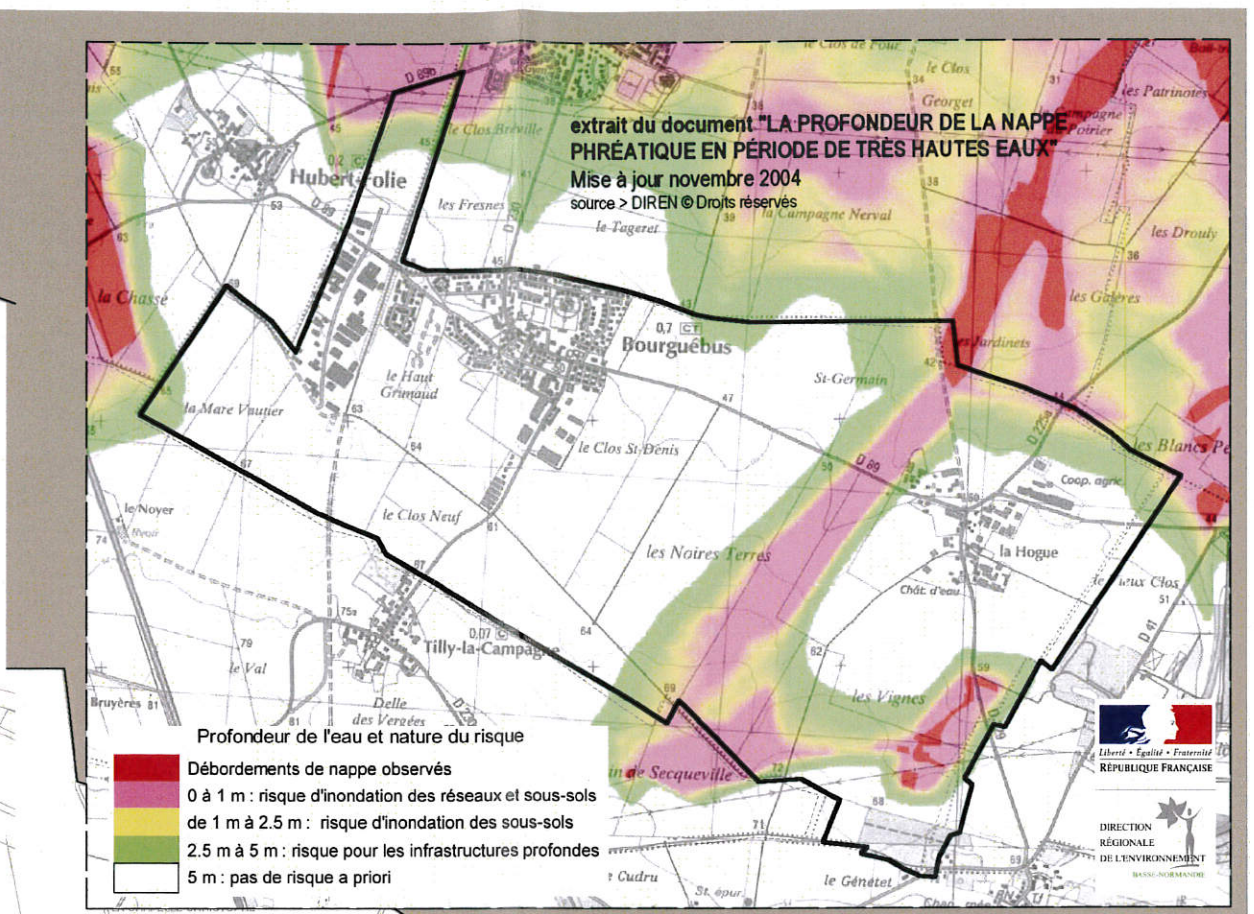
Lors du développement de l'urbanisation, la création de lisière verte peut réduire les risques.

Affleurement de nappe

L'hiver 2000/2001 a été marqué dans la Plaine de Caen par l'importance de la pluviométrie et par des inondations par débordements des nappes phréatiques. BOURGUEBUS a été épargné ; seul un secteur (agricole) à l'extrême Est de la commune a connu des affleurements.

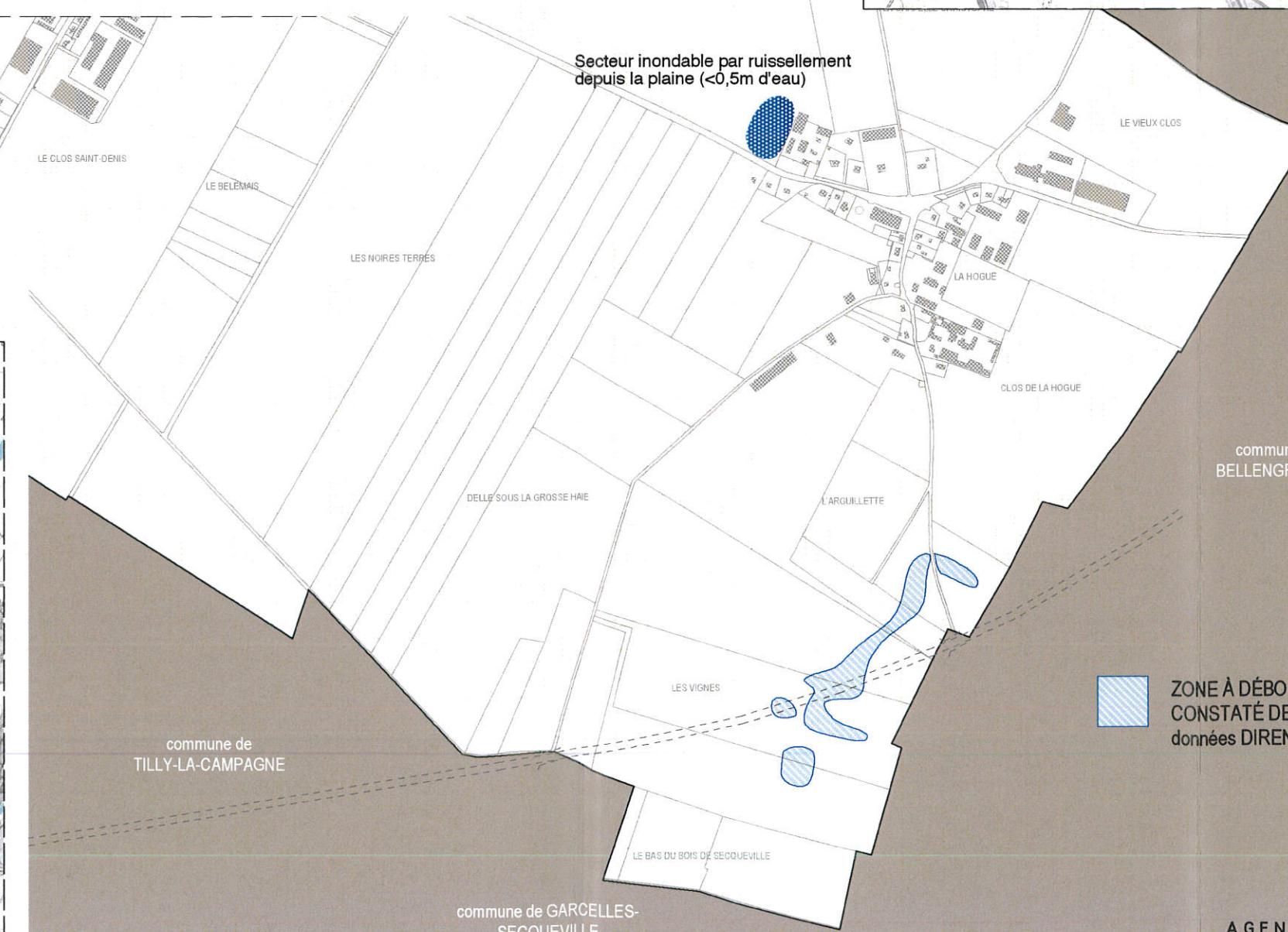
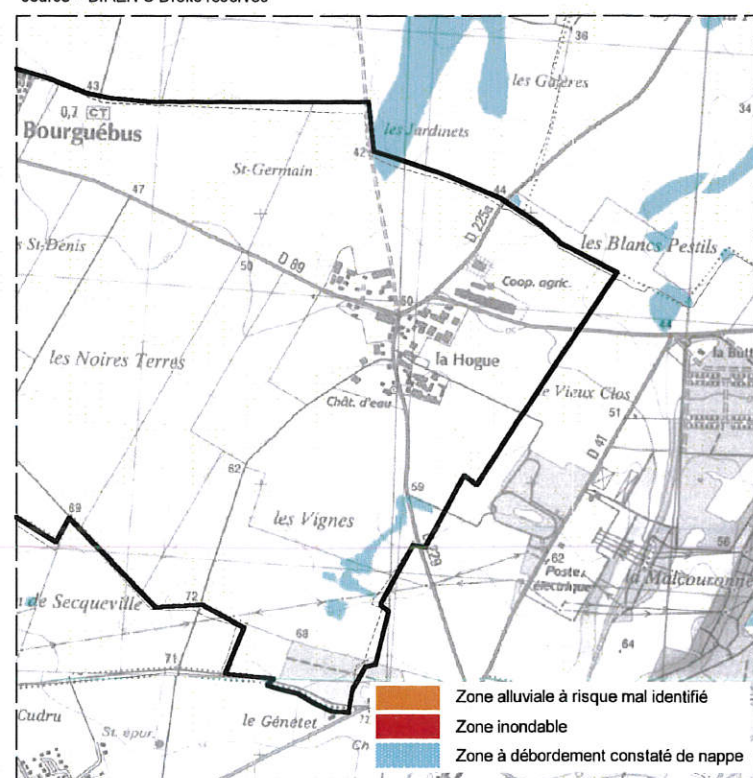
Tempête

Dans ce territoire de plaine, On a précédemment souligné l'importance des vents qui traversent la plaine. Aussi, très exceptionnellement des tempêtes peuvent créer des dommages, comme en 1999 où une cinquantaine de toitures ont été endommagées dans le lotissement des Moissons.



RISQUES NATURELS

extrait du document "ATLAS RÉGIONAL DES ZONES INONDABLES"
 Mise à jour juin 2004 - Corrections novembre 2004
 source > DIREN © Droits réservés



ZONE À DÉBOREMENT
CONSTATÉ DE NAPPE
données DIREN ©

commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

3.5. Aménagement de l'espace

Évolution récente de l'urbanisation

Historiquement, Tilly la Campagne (ancien relais de diligence entre Caen et Falaise) était le bourg local et le hameau de la Hogue, au carrefour de quatre routes (RD41, RD89, RD229 et RD225a) était l'agglomération communale la plus importante.

Après avoir été détruit à 80% lors des bombardements de la Libération, le village de BOURGUEBUS se développera après-guerre parallèlement à l'économie du teillage du lin (activité nécessitant beaucoup de main d'œuvre). La première usine est implantée à la sortie Sud du village ; les logements nécessaires aux ouvriers sont construits plus au Nord (à proximité de la RD89).

À partir des années 1970, la demande résidentielle se fait plus importante. La municipalité va aménager deux lotissements communaux en bordure de SOLIERS. La croissance pavillonnaire se poursuivra par juxtaposition de lotissements (que la typologie des maisons permet de dater). Les espaces publics de cœur de quartiers sont de taille et de qualité variables ; les espaces verts (souvent résiduels et de taille réduite) sont peu plantés et sans jeux pour les enfants.

Aujourd'hui, le bourg forme une nappe pavillonnaire de part et d'autre de la rue principale, qui est ponctuée par deux placettes. Quelques espaces enserrés dans le tissu urbain (entre la RD89 et la VC1) sont encore en prairies.

Au sud, l'implantation historique de l'usine de teillage d'une part et l'existence de vestiges archéologiques dans les parcelles à l'ouest de la RD230 d'autre part, ont freiné le développement urbain.

Quant au développement du Hameau de la Hogue, il est resté limité du fait de l'importance des sites d'exploitation agricole et de la présence de la coopérative agricole. Mais, un classement NB un peu extensif a facilité l'implantation extensive de pavillons en bordure de voie, sans aménagement et sans organisation des voisinages. La multiplication des sorties sur une route qui reçoit un trafic en croissance du fait des engorgements récurrents sur le RD613 rend la traversée du hameau potentiellement dangereuse.

Le troisième pôle d'urbanisation communal est la zone d'activité, développée à l'Ouest de l'ancien chemin de fer minier dès 1968. Elle est séparée du bourg (surtout au nord de la RD89) par un talus qui limite les confrontations visuelles et les nuisances pour les quartiers résidentiels.

Vieillissante, elle fait l'objet d'un projet de remise en valeur de ses espaces publics. Son extension est en cours dans le cadre du projet mené par la communauté de communes ; À moyen terme, elle sera bordée à l'Ouest par la voie de substitution qui lui offrira une excellente vitrine commerciale, en complément de la bonne desserte dont elle bénéficie déjà depuis le boulevard périphérique et la RN158 (future A88).

3.6. Desserte et réseau viaire

- carte : TRAFIC ROUTIER
- carte : CONSTAT VOIRIE

Desserte routière principale

Les deux agglomérations de la commune sont au carrefour entre la voie Ouest/Est qui relie l'entrée sud de l'agglomération caennaise par l'échangeur sur la RN158 et la RD613 depuis BELLENGREVILLE (elle reçoit environ 4500 véhicules par jour en amont du bourg dont 12% de poids lourds, près de 4000 à l'Est du bourg et moins de 3000 à l'Est de la Hogue) et deux voies Nord-Ouest/Sud-Est qui rejoignent la RD613 :

- La première (RD230) rejoint le Carrefour Philippe à l'ouest de CAGNY, après avoir traversée les villages de la plaine (SOLIER, GRENTHEVILLE) ; Elle reçoit environ 5000 véhicules par jour (dont 3% de poids lourds).
- La seconde (RD 225a) rejoint le centre de FRENOUVILLE ; Elle reçoit moins d'un millier de véhicules par jour.

Ainsi, se trouvent-elles traversées par un trafic de transit non négligeable, qui est augmenté par les encombrements sur la RD613, à l'entrée Est de Caen. Il comporte en plus du trafic résidentiel domicile-travail, un nombre non négligeable de poids lourds liés notamment aux navettes entre l'entreprise d'enrobés de Bellengreville et la carrière d'Étavaux qui utilisent la RD89 pour rejoindre la RN158 (et réciproquement).

Si la voie qui borde le bourg au nord limite l'entrée d'une partie du trafic qui provient de la RD230 et se dirige vers la RN158 (et réciproquement), celui qui provient de Bellengreville génère des problèmes de sécurité et d'importantes nuisances à la Hogue : Il emprunte des voies rurales peu larges et sa vitesse est souvent excessive.

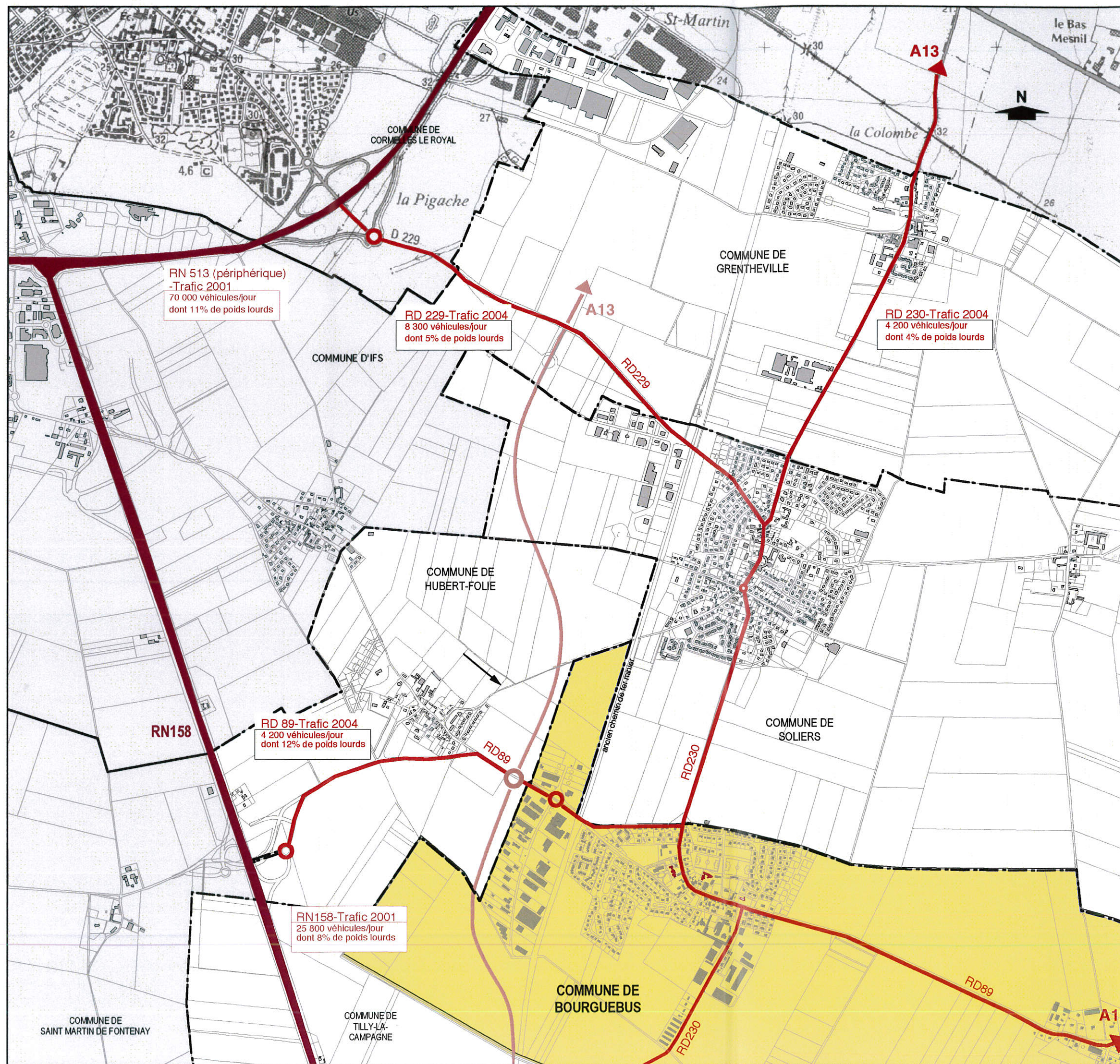
Deux projets majeurs vont, à moyen et long terme, redistribuer les circulations dans cette partie de la Plaine

La voie de Substitution de la future A88 :

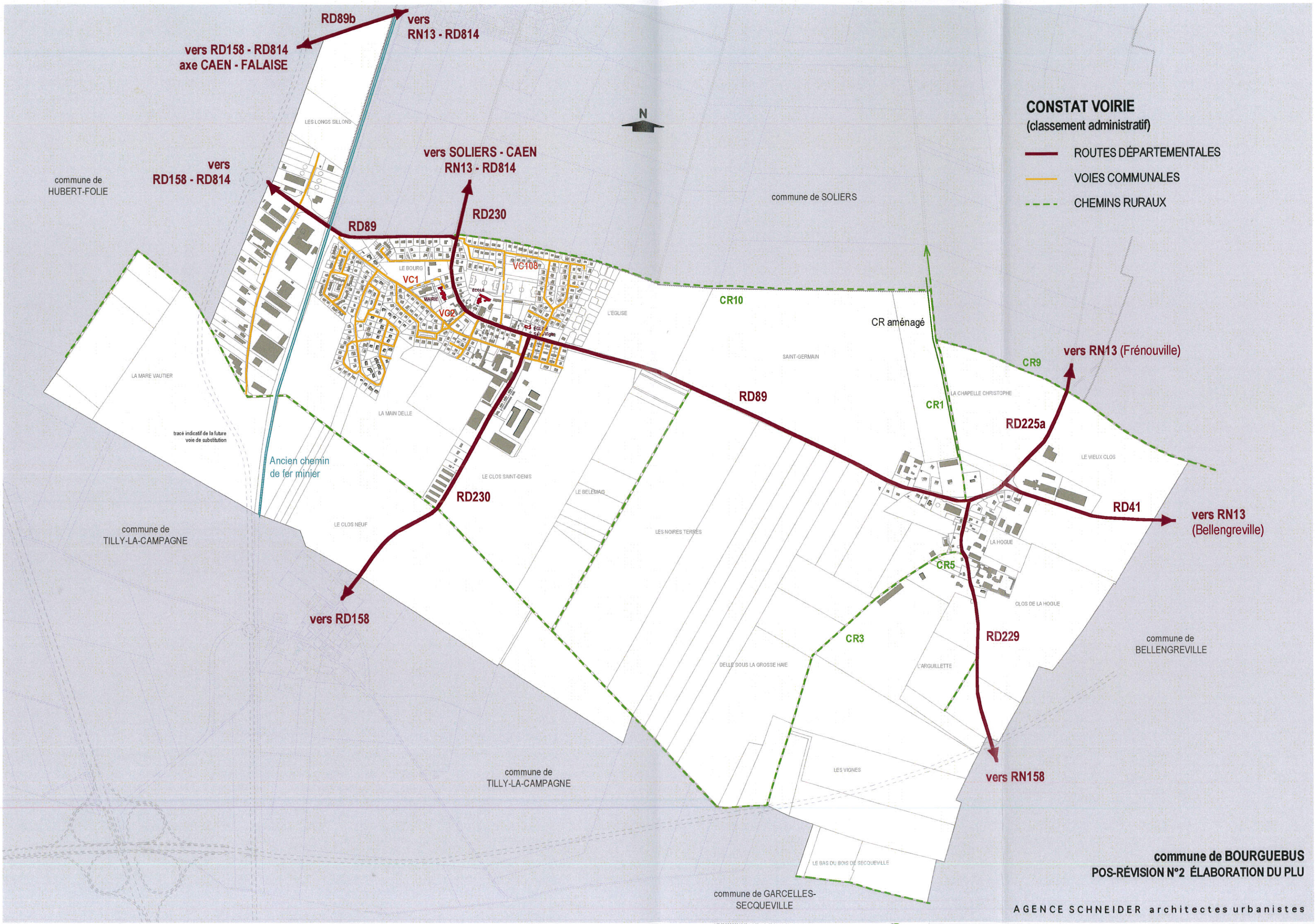
Dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la RN158, il est envisagé la création d'une voie de substitution qui reliera l'échangeur de LORGUICHON à la RD230. La Déclaration d'Utilité Publique relative à la création de cette infrastructure date de décembre 2001. Sa réalisation est programmée pour l'année 2008, dans le cadre du prochain contrat de plan ETAT-REGION.

Cette voie de substitution constituera un premier tronçon du boulevard industriel et urbain de la plaine Sud-Est tel que prévu au Schéma Directeur de l'agglomération caennaise. Elle déchargera les villages de la plaine d'une partie du trafic de transit qu'ils reçoivent en les déviant par l'Ouest.

TRAFIC ROUTIER



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU



Le contournement Sud de Caen :

(Déclaration d'intérêt général du 29 Avril 2004) la liaison entre l'A13 et la RD562 (en passant par la RN158 et la RD613) constituera un second boulevard périphérique au sud de l'agglomération caennaise qui traversera le territoire communal au sud, et insèrera ainsi la commune dans une grande couronne au Sud de l'agglomération caennaise.

Desserte routière secondaire

Le réseau local est organisé à partir de la RD89 et de la VC1 (Route de Caen) : Les extensions pavillonnaires au Sud de la commune convergent vers la VC1, alors que le développement septentrional est organisé à partir de la RD89.

Le maillage entre les différents quartiers du bourg n'est pas complet : certaines mailles pavillonnaires ont été juxtaposées, certains secteurs sont mal reliés à l'ensemble de la commune : au Nord du bourg (Place des Tourelles, Rue Julien Fache...), au Sud (impasse des Aubépines, Rue Léonard Gilles...).

Le réseau de pistes cyclables et chemins

- carte : Programmation de l'aménagement des pistes cyclables

La communauté de communes projette la réalisation d'un réseau de pistes cyclables à l'échelle de son territoire afin de faciliter les échanges entre les villages, et des villages vers les équipements publics et services de proximité. Une première phase de réalisation a permis notamment la création d'une piste cyclable entre BOURGUEBUS et SOLIERS.

Voie ferrée :

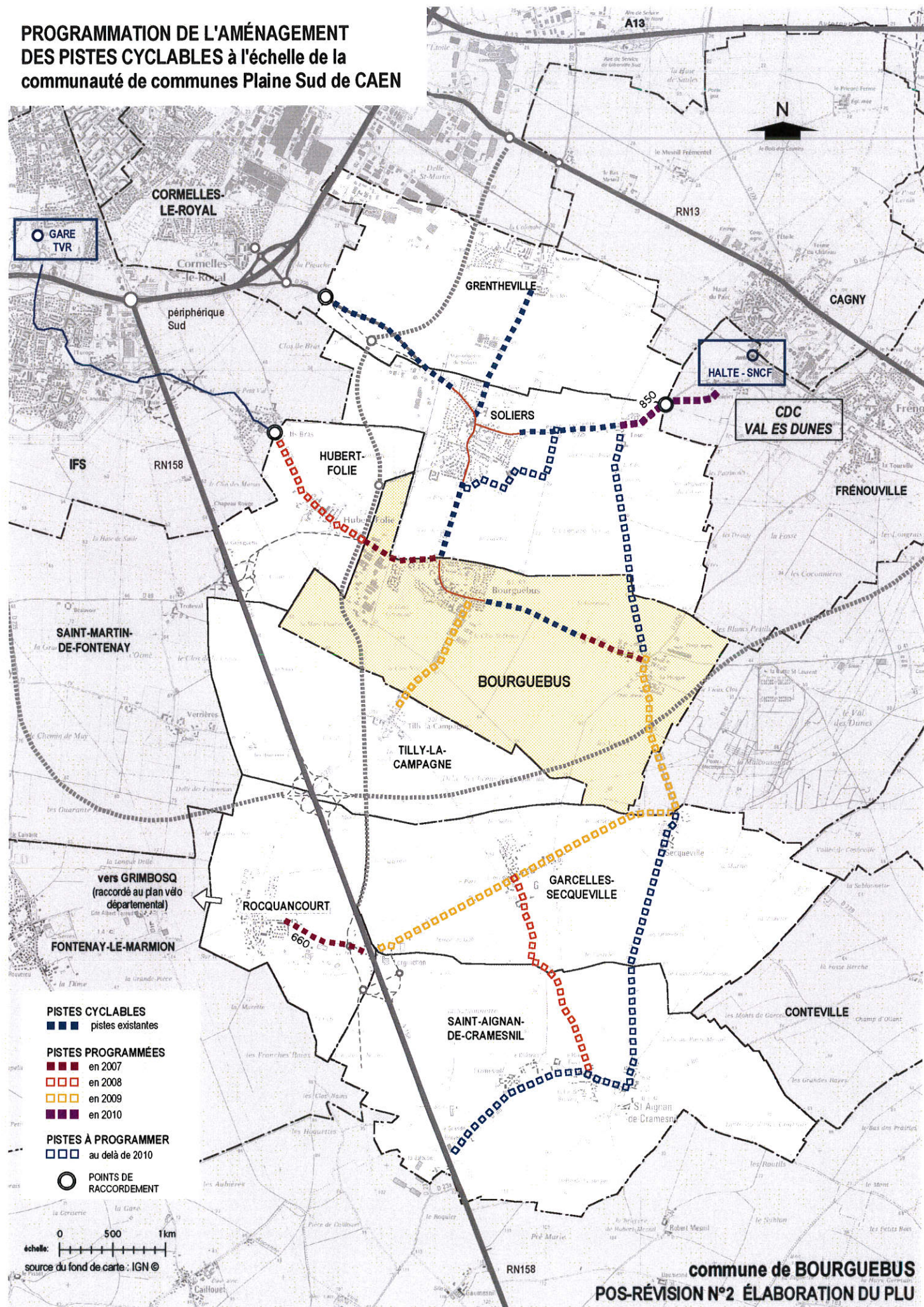
La gare de voyageurs S.N.C.F. la plus proche se trouve à Caen.

Transports en commun :

La commune est desservie par la ligne n°15 des Bus Vert du Calvados.

Ne faisant pas partie de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer, elle n'est pas desservie par les bus de ville. Le village se situe cependant non loin de la gare terminus de la voie TVR d'IFS que le réseau de pistes cyclables en cours de constitution par la communauté de communes PLAINE SUD DE CAEN permettra de rejoindre par IFS-BRAS.

PROGRAMMATION DE L'AMÉNAGEMENT DES PISTES CYCLABLES à l'échelle de la communauté de communes Plaine Sud de CAEN



3.7. Typologie des constructions

- carte : ANALYSE DE L'HABITAT
- Planche Photographique

Les bâtiments anciens du village

Quelques rares maisons anciennes subsistent. Elles sont construites de petites pierres de Caen (« plaquette ») et couvertes de tuiles plates ou d'ardoises par une toiture à deux pans symétriques à 45°, éclairées par des lucarnes.

Les huisseries sont blanches.

Les bâtiments de la Reconstruction

Ils sont construits en moellons (réguliers) de pierre de Caen. Ils présentent souvent deux niveaux : un rez-de-chaussée et un étage, avec des combles éclairés de larges chiens-assis. Ils sont couverts de toiture à deux ou quatre pans et recouverts pour la plupart, de tuiles plates. Les huisseries sont blanches.

On notera que l'église date de cette époque.

Les pavillons

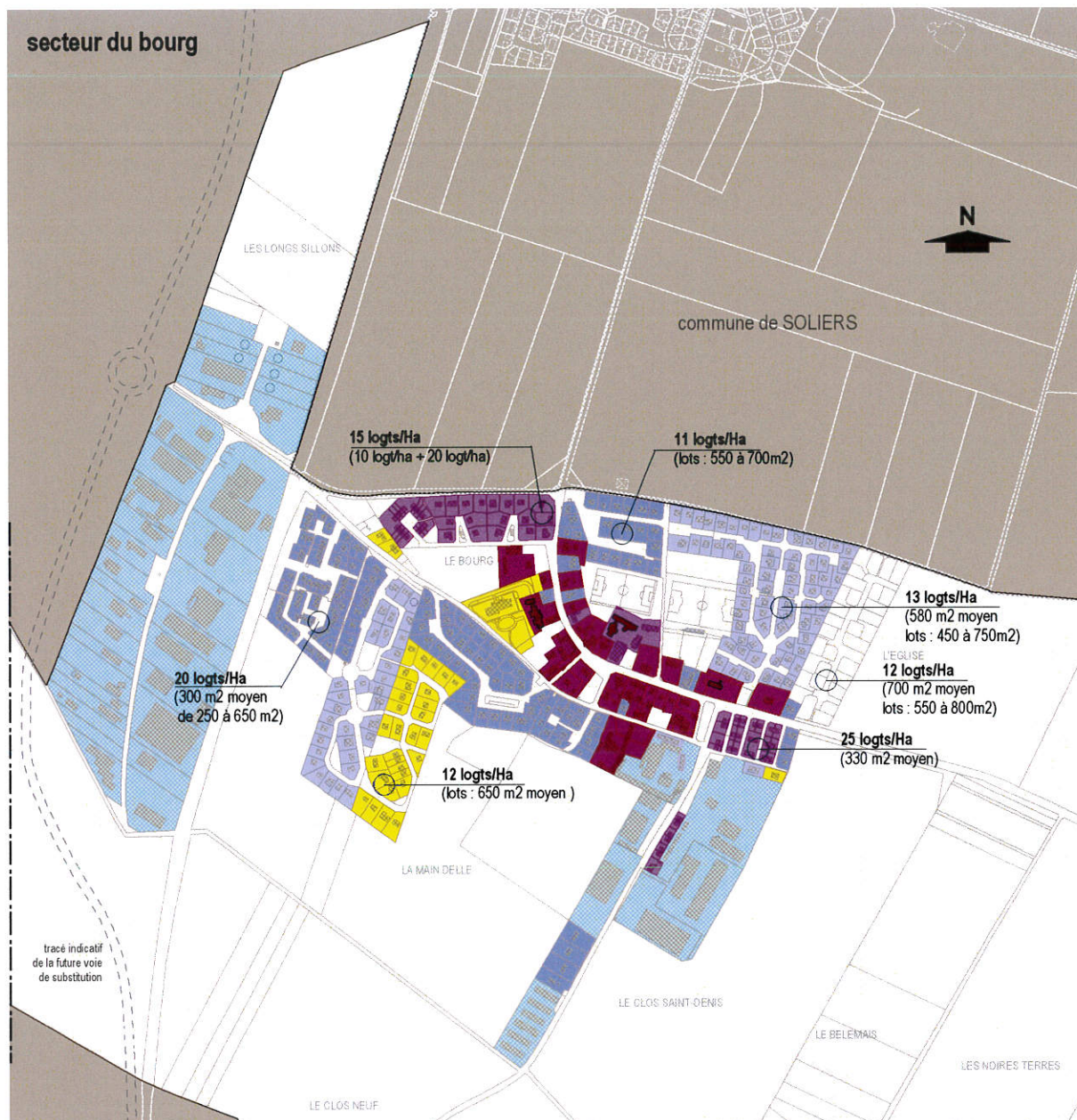
Leurs caractéristiques architecturales varient au gré des modes constructifs qui se sont succédés ces dernières décennies. Ils sont comme les constructions précédentes, implantés en cœur de parcelle (le retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives variant en fonction des types de logements : maisons de ville ou pavillon sur une parcelle clôturée).

Les pavillons des années 60 présentent des volumes cubiques et un sous-sol rehaussé ; les enduits sont clairs. La toiture à 4 pans est recouverte de tuiles mécaniques de couleur brun foncé.

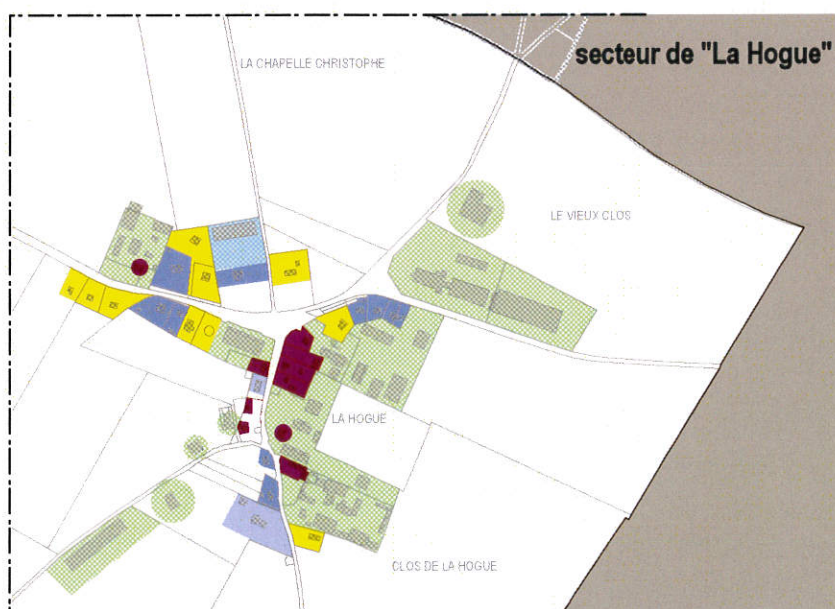
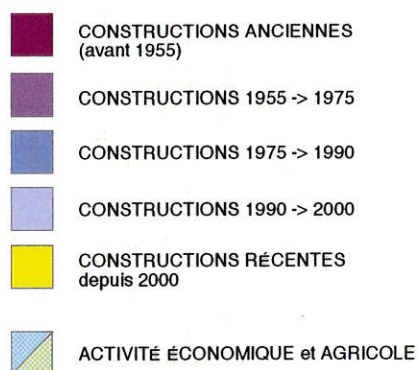
Ceux des années 70/80 se reconnaissent à la massivité de leur toiture qui accueillent des combles aménagés sous des pentes à plus de 50° et à leur garage en demi-sous-sol.

Les plus récents se caractérisent par des volumes plus sobres, par des toitures à deux pans symétriques recouverts de tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises ; les façades sont enduites de « tons pierre » plus ou moins clair et plus ou moins ocre. L'unité provient plus de l'uniformité des volumétries que de celle des matériaux.

ANALYSE DE L'HABITAT



ANALYSE DE L'HABITAT



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

LA RECONSTRUCTION



Les années 85 / 2005



HABITAT PAVILLONNAIRE DE CES 50 DERNIÈRES ANNÉES



commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

3.8. Patrimoine culturel

➤ carte : PATRIMOINE CULTUREL

➤ document DRAC : voir les Annexes documentaires (4a).

Vestiges archéologiques

La commune est située dans un secteur très riche sur le plan archéologique. De nombreux vestiges ont été répertoriés depuis le néolithique.

Certains ont dès à présent fait l'objet de sondage ou de fouilles. Notamment le secteur situé au Sud du Bourg qui recèle une nécropole et des habitats protohistorique et gallo-romain, cercles, enceintes...

Ce vaste secteur fait aujourd'hui l'objet d'arrêtés préfectoraux prescrivant des diagnostics archéologiques à réaliser avant toute opération d'aménagement.

L'objectif est d'avoir une meilleure connaissance de la localisation des vestiges et de mesurer leurs intérêts patrimonial et scientifique.

Il sera tenu compte des conclusions des différents diagnostics archéologiques dans les aménagements préconisés.

On rappellera les lois qui réglementent les découvertes fortuites (27 septembre 1941, 17 Janvier 2001 modifiée par la loi du 1^{er} août 2003), afin d'éviter toutes destructions totales ou partielles des vestiges par méconnaissance des démarches à suivre lors de la découverte d'un site :

"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

Monuments Historiques

L'emprise du périmètre de protection de l'église d'Hubert Folie (inscrite à l'inventaire des monuments historiques par un arrêté du 4 octobre 1932) fait une légère emprise à l'Ouest du territoire.

EGLISE ☆

commune de
HUBERT-FOLIE

LES LONGS SILLONS



commune de SOLIERS

PATRIMOINE CULTUREL

- SITES ARCHÉOLOGIQUES RESENCÉS :
- 1 : Réseaux de chemins
 - 2 : Occupation néolithique
 - 3 : Église du XII^{ème} siècle
 - 4 et 6 : Bâtiments Gallo-Romains ?
 - 5 : Nécropole et habitats protohistorique et Gallo-Romain
 - 7 à 17 : Cercles, Enceintes, Enclos et Fossés



MONUMENT HISTORIQUE ET SON
PÉRIMÈTRE DE PROTECTION :
- emprise de l'Église de HUBERT FOLIE

LA MARE VAUTIER

tracé indicatif de la future
voie de substitution

1

commune de
TILLY-LA-CAMPAGNE

LE CLOS NEUF

7

8

LE CLOS SAINT-DENIS

LE BECCHÉ

9

LES NOIRES TERRES

11

DELLE SOUS LA GROSSE HAIE

12

13

14

L'ARGUILLETTE

15

CLOS DE LA HOGUE

16

2

LA HOGUE

LE VIEUX CLOS

17

4

CHAPELLE

SAINT-GERMAIN

L'ÉGLISE

LE BOURG

commune de
BELLENGREVILLE

commune de
TILLY-LA-CAMPAGNE

commune de GARCELLES-
SECQUEVILLE

commune de BOURGUEBUS
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

3.9. Bilan du P.O.S. et des autres documents de gestion de l'urbanisation

Évolution du P.O.S.

➤ carte : ZONAGE et POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

P.O.S. INITIAL	approuvé le	1^{ER} Décembre 1980
Révision N°1	approuvée le	4 Juillet 1996
Modification n°1	approuvée le	27 Mars 2001
Modification n°2	approuvée le	14 Mars 2002
Modification n°3	approuvée le	7 Avril 2005

Le P.O.S. a été révisé à la fin d'une importante période de croissance résidentielle. Il prévoyait 1600 habitants en l'an 2000 (soit une croissance de 9% par an). Croissance qui n'a pas été au rendez-vous dans les années 90.

La commune compte environ 1200 habitants en 2005.

Il fixait les orientations suivantes :

- Permettre une urbanisation maîtrisée du bourg et, dans une moindre mesure, du hameau de la Hogue
- Poursuivre l'aménagement du village parallèlement au développement résidentiel
- Préserver l'activité agricole du mitage résidentiel

Modification n°1

Elle visait à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs NA et NAfi au Sud du bourg. Compte tenu des résultats des fouilles archéologiques menées sous la direction de la DRAC, il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation la partie de la zone libérée des servitudes archéologiques et d'inscrire l'autre dans un secteur 1NAv ; les secteurs où d'importants vestiges sont repérés restent inconstructibles (NAfi et NCv)

Une partie de l'emplacement réservé n°3 est supprimé, le règlement ajusté.

Modification n°2

Elle permet de préciser les enjeux liés à l'archéologie suite au diagnostic réalisé par les services de la D.R.A.C. : Un secteur 1NAvm est créé, il permet la réalisation d'aménagements légers sans effet sur les vestiges (espaces verts ou installations pour les sports et les loisirs).

Le règlement fait l'objet d'adaptations suite à l'entrée en application de la loi S.R.U..

Modification n°3

Elle permet que se poursuive l'équipement de la commune et son urbanisation dans l'attente de la révision du P.O.S..

À l'issue des études d'aménagement réalisées par la communauté de communes, la zone NAs est ouverte à l'urbanisation pour permettre l'extension

de la zone d'activités existante, dans le cadre d'un projet d'aménagement communautaire .

Les zones NA situées au sud-ouest et au nord-est du bourg sont ouvertes à l'urbanisation pour poursuivre le développement communal.

Des adaptations réglementaires sont introduites. Elles permettront la réalisation de programmes de logements diversifiés (et en particulier la réalisation au centre du village d'un immeuble de logements locatifs sociaux).

Zonage et potentiel constructible

Le parc d'activités est en cours d'aménagements. Il ne peut bénéficier d'extension supplémentaire sur la commune.

Quant au développement résidentiel prévu, s'il a été réalisé à l'est, il a été ralenti au sud du fait des servitudes archéologiques. Cependant des études sont dès à présent en cours.

Quant à la Hogue, son classement en zone NB a facilité un développement résidentiel peu dense en bordure de voie et à proximité immédiate des sièges agricoles et de la coopérative.

Bilan des emplacements réservés inscrits au profit de la commune

N°	DÉSIGNATION	EMPRISE	RÉALISATION
1	Création d'équipement public à vocation sociale ou sanitaire, et aménagement de voirie	5500m2	Acquis-Non réalisé
2	Extension des constructions scolaires	450m2	Réalisé
3	Création et aménagement de voirie	5800m2	À maintenir
4	Création et aménagement de voirie	400m2	Abandonné
5	Centre socio-culturel et autres équipements publics	12 000m2	Abandonné
6	Centre socio-culturel et autres équipements publics	9000m2	Réalisé
7	Création d'un chemin piétonnier et plantations	7650m2	Réalisé
8	Création d'un chemin piétonnier et plantations	1920m2	Abandonné
9	Création d'un bassin des eaux	9400m2	Réalisé
10	Plantations et espaces de loisirs	1300m2	Abandonné
11	Plantations et espaces de loisirs	2600m2	Abandonné
12	Plantations et espaces de loisirs	2560m2	Abandonné
13	Plantations et espaces de loisirs	3100m2	Abandonné
14	Plantations et espaces de loisirs	2020m2	Abandonné
15	Plantations et espaces de loisirs	1640m2	Abandonné
16	Plantations et espaces de loisirs	760m2	Abandonné
17	Plantations et espaces de loisirs	3940m2	Abandonné
18	Plantations et espaces de loisirs	3960m2	Abandonné
19	Création et aménagement de voirie	650m2	Abandonné
20	Plantations et espaces de loisirs	1140m2	Abandonné
21	Plantations et espaces de loisirs	1200m2	Abandonné
22	Plantations et espaces de loisirs	4950m2	Abandonné
23	Création et aménagement de voirie	700m2	Abandonné

ZONAGE avant RÉVISION (après modification n°3 du POS)

— LIMITE DE ZONAGE

 APPLICATION DU DROIT
DE PRÉEMPTION URBAIN


**ESPACES BOISÉS CLASSÉS À CONSERVER
ET À PROTÉGER**

URBANISATION RÉCENTE

à vocation résidentielle

à vocation économique

POTENTIEL URBANISABLE

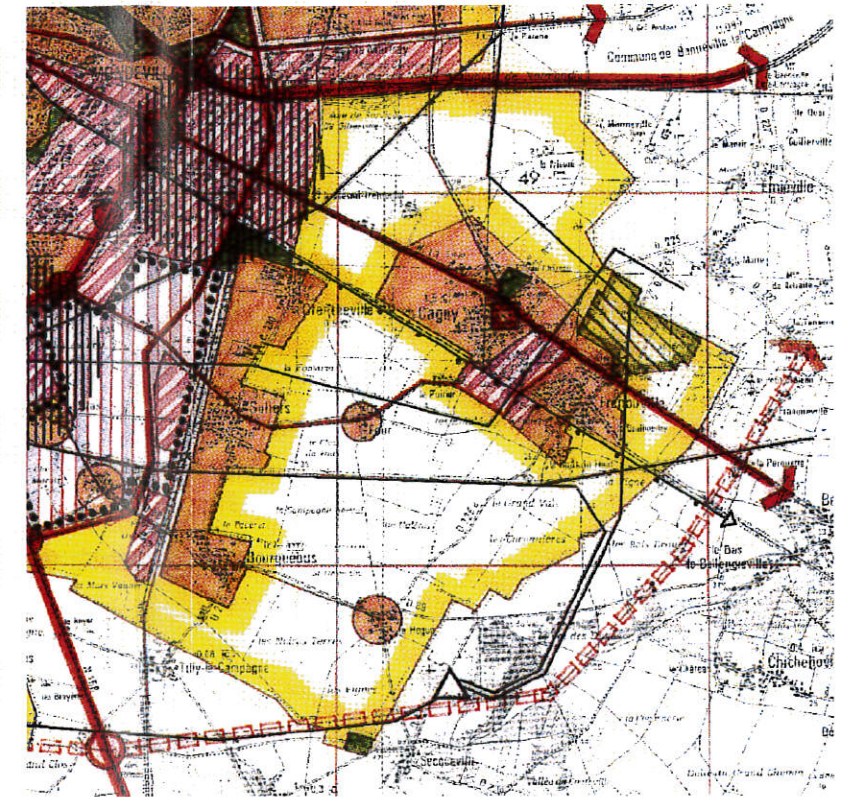
Développement résidentiel

 Développement économique

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

avant la révision

SHÉMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE
extrait ©



UTILISATION DU SOL

- | | | | |
|---|----|---|--|
|  | 1 | - | Territoire urbain |
|  | 2 | - | Fonction industrielle ou (et) portuaire |
|  | 3 | - | Site de reconversion urbaine |
|  | 4 | - | Site de restructuration |
|  | 5a | - | Schéma de secteur à dominante urbaine |
|  | 5b | - | Schéma de secteur à dominante activités |
|  | 5c | - | Schéma de secteur à caractère spécifique |
|  | 6 | - | Parc urbain |
|  | 7 | - | Site d'intérêt écologique ou paysager |
|  | 8 | - | Espace vert, planté ou boisé |
|  | 9 | - | Espace agricole protégé |
|  | 10 | - | Centre d'agglomération et extension |
|  | 11 | - | Centre local |
|  | 12 | - | Site de développement économique |

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- | | | | |
|---|----|---|--------------------------------------|
|  | 13 | - | Voie routière ou autoroutière |
|  | 14 | - | Echangeur ou diffuseur important |
|  | 15 | - | Voie ferrée et gare |
|  | 16 | - | Aérodrome |
|  | 17 | - | Poste et couloir EDF |
| | 18 | - | Grands équipements de superstructure |
| H U | | | Centre hospitalier - Université |
| S C | | | Sport - Culture |
| P | | | Plate-forme Ferry |

commune de BOURGUEBUS

POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

Prise en compte de la Directive territoriale d'aménagement (D.T.A.) de l'estuaire de la Seine

L'aire urbaine de Caen (et donc la commune) est comprise dans le périmètre de la DTA approuvée par décret en Conseil d'État le 10 juillet 2006.

Conformément à l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme, elle a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État. Elle fixe :

- Les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- Et elle précise les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

Ces dispositions seront mises en oeuvre dans le futur SCOT qui remplacera sur un périmètre élargi le Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise.

Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise

Dispositions du SCHÉMA DIRECTEUR en cours d'application :

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma Directeur qui couvre l'agglomération caennaise. Sa dernière révision a été approuvée le 1^{er} Juillet 1994.

Celui-ci prévoit en particulier, pour son quart sud-est :

- Infrastructures:

« Création de la voie Nord-sud, parallèle à l'ancien chemin de fer minier (le remblai étant conservé au droit des villages), et des dispositifs d'échange avec le réseau en place » (p135).

« Tracé de principe de contournement autoroutier à long terme. Le secteur est directement concerné par le projet de barreau routier destiné à relier, hors limites du schéma, la RN13 à l'autoroute A13 » (p135).

- Développement de BOURGUÉBUS :

« Bourguébus adapte son développement aux impératifs de protection agricole et développe sa zone d'activités vers le Nord, sans compromettre le tracé du futur boulevard industriel et urbain »(p137)

« À terme les quatre communes précédentes (GRENTHEVILLE, SOLIERS, HUBERT-FOLIE et BOURGUEBUS) ainsi que la commune d'Ifs pourront connaître un développement plus considérable lié à la mise en œuvre globale d'une vaste zone d'urbanisation Sud, située à l'Ouest de l'ancien chemin de fer minier, soumise à l'obligation préalable d'un schéma de secteur. » (p138)

Il permet ainsi le développement de l'urbanisation à proximité du bourg de Bourguébus (notamment au Sud) ; Mais il préserve l'espace agricole situé à l'Est du Bourg.

Il prévoyait la réalisation d'un SCHÉMA DE SECTEUR qui a été mis à l'étude dès la fin des années 90. Mais il ne verra pas le jour du fait des modifications réglementaires introduites par la Loi SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS. Ces études intégraient le prolongement des zones d'activités

existantes entre la nouvelle voie et le talus de l'ancien chemin de fer et prévoyaient la création de couloirs verts entre les villages de la Plaine pour organiser une transition paysagère depuis l'agglomération. Dans ces couloirs seuls des équipements (sportifs, culturels, d'éducation ou de loisirs) ou des infrastructures (bassin EP, voie) pouvaient être aménagés. L'un entourerait la RD229 et se prolongerait le long de la limite communale avec GRENTHEVILLE, un second débiterait à l'échangeur d'IFS sur la RN158 et se prolongerait entre SOLIERS et BOURGUEBUS.

Aussi, la dernière modification du P.O.S. a pris en compte ses projets dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités communautaire dont une partie se situe sur BOURGUEBUS.

Révision du S.D :

Le SCHEMA DIRECTEUR (S.D.) de l'agglomération caennaise sera transformé en SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (S.Co.T.) sur un périmètre nettement élargi (il englobe 143 communes de l'aire urbaine de Caen, dont l'ensemble des communes de la C.D.C. PLAINE SUD DE CAEN et non seulement les quatre communes les plus au nord).

Le nouveau syndicat CAEN METROPÔLE a ainsi délibéré pour engager la sa réalisation le 1^{er} juillet 2004 ; les études seront menées par la nouvelle AGENCE D'URBANISME à partir de 2007.

Outils fonciers

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

Il a été institué sur les zones urbaines et urbanisables de la commune par la délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2002 et actualisé lors de l'approbation du PLU.

Zone d'aménagement concertée (Z.A.C.)

Aucune.

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET PERSPECTIVES

4.1. Bilan socio-économique

Une croissance pavillonnaire par vagues successives depuis l'après-guerre

- Plus de 1300 habitants (+ 20 personnes par an en moyenne depuis 1990)
- Et environ 430 logements début 2007.
- Une population multipliée par deux en près de 30ans

BOURGUEBUS est devenu un bourg périurbain, aux portes de l'agglomération caennaise ; la commune est d'ailleurs comprise dans le SCHÉMA DIRECTEUR qui organise son urbanisation.

La commune accueille essentiellement des familles. Si historiquement, elle comptait de nombreux ouvriers, sa population évolue avec les coûts du foncier en périphérie caennaise : La part des employés et cadres progresse.

Un parc de logement récent monotypé

- Un parc composé quasi-exclusivement de maisons individuelles,
- 1 logement sur 3 est en location ; 20% des logements sont des logements locatifs sociaux,

Ce parc ne répond pas à l'attente de nombreux ménages : ménages à revenus modestes, ménages qui veulent vieillir dans la commune ou des jeunes qui veulent y rester.

Un bourg bien équipé

- Des commerces et services de proximité,
- Un groupe scolaire
- Un pôle sportif dont le déplacement est étudié dans le cadre communautaire, au nord de la commune, sur SOLIERS,

Un tissu économique important à l'échelle de la commune

- Un millier d'emplois ; deux emplois pour un actif habitant la commune.
- Un parc d'activité intercommunal en cours de développement ; Son attractivité sera renouvelée par la future voie qui déviara les bourgs de la plaine-sud ; Son développement est aujourd'hui limité sur la commune.
- Une économie agricole puissante : 2 implantations majeures, la coopérative et l'usine de teillage, dont le voisinage avec le développement résidentiel est à organiser ; Un espace agricole à protéger du mitage résidentiel.

4.2. Constat et enjeux territoriaux

Une plaine de labours au paysage ouvert sur les lointains

- Un territoire de grandes cultures où les arbres et haies sont peu présents dans le paysage,
- Des risques de ruissellement à prendre en compte.

Un bourg bien desservi

- Un bourg à proximité des grandes voies qui desservent l'agglomération caennaise ;
- Un important trafic de transit à travers le village, que la prochaine réalisation de la voie de substitution et du barreau routiers A13/ RD613 supprimera en grande partie.

Un paysage urbain et un cadre de vie à construire

- Dans ce village reconstruit le paysage urbain est peu séduisant, les espaces publics pourraient être mis en valeur.
- Les quartiers résidentiels et la zone d'activités présentes des lisières peu paysagers avec la plaine ;

4.3. Besoins et projets

Développer et mettre en valeur le parc d'activités économiques

- Finaliser dans le cadre de la C.D.C. Plaine Sud de Caen l'aménagement du parc d'activités économiques,
- Remettre en valeur les espaces publics de la zone industrielle et artisanale existante

Répondre à la demande de logements et diversifier l'offre

- Pour favoriser l'animation du bourg et le maintien de son niveau de services et équipements
- Pour répondre aux besoins des plus jeunes aux plus âgés,

Poursuivre l'équipement de la commune et la mise en valeur du cadre de vie

- Organiser dans un cadre communautaire le déplacement du pôle sportif,
- Améliorer l'accueil des enfants, en dehors du temps scolaires,
- Permettre l'extension du groupe scolaire sur site,
- Poursuivre l'aménagement de voies vertes, dans le cadre de la politique communautaire,
- Mettre en valeur l'entrée Est de la commune.

Prendre en compte les projets communautaires

- Le programme des pistes cyclables en cours de réalisation
- La création d'un pôle sportif et récréatif entre les villages de BOURGUEBUS et de SOLIERS (sur SOLIERS)
- Un centre de collecte pour déchets est projeté au sud de la zone d'activités économiques.

5. PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS

5.1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Ce nouveau projet doit permettre de poursuivre le développement urbain de BOURGUEBUS, en cohérence avec les choix d'aménagement et d'équipement de la communauté de communes. Il est construit avec pour perspective un village d'environ 2000 habitants dans deux décennies. La croissance sera progressive, de l'ordre d'une vingtaine de logements supplémentaires en moyenne annuelle, et le parc constitué suffisamment diversifié pour répondre aux attentes d'un grand nombre de ménages.

Son développement s'inscrit dans une cohérence définie à l'échelle de la communauté de communes, tant en ce qui concerne le développement économique que celui des équipements et services à la population.

Lorsque les contraintes propres au territoire communal et les orientations du SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE ont été prises en compte et que les projets communaux ou communautaires ont été intégrés, les choix d'urbanisation ont été relativement limités.

En effet, le village borde dès à présent la limite communale nord et le parc d'activités communautaire (et ses extensions programmées) occupe tout l'espace disponible, à l'Ouest du village, de l'autre côté de l'ancien chemin de fer minier. La présence de l'usine de teillage à l'ouest limite le développement résidentiel à son voisinage immédiat.

Le projet d'aménagement de l'espace communautaire, issue d'une concertation intercommunale, prévoit la réalisation d'une coulée verte au nord de Bourguebus (au sud de celui-ci de SOLIERS) destiné à l'accueil d'équipements publics dont des équipements scolaires, sportifs ou récréatifs. De même, il prévoit une seconde coulée verte au sud entre les villages de Bourguebus et de Tilly-la-Campagne.

Quant, au SCHÉMA DIRECTEUR, s'il permet un développement résidentiel continu à l'ouest, qui n'a pas été retenu par le projet d'aménagement de l'espace communautaire, il affirme la nécessité d'un développement urbain regroupé qui préserve l'espace agricole en particulier entre le village et La Hogue.

Ainsi, le projet s'organise autour d'expansions résidentielles au sud et à l'est et, afin d'envisager une occupation économe des sols, il organise, au sein de la zone urbanisée, l'urbanisation des espaces restant disponibles, la mutation du site des équipements sportifs (qui doit être déplacé sur SOLIERS) et celles des constructions vétustes de l'ancienne usine de teillage.

Il réenvisage le développement du hameau de la Hogue en cohérence avec sa desserte et avec la protection des entreprises et exploitations agricoles qui s'y trouvent.

5.2. Présentation des grandes orientations du P.L.U.

Poursuite du développement du parc d'activités économiques d'intérêt communautaire

Les conditions de son aménagement fixées par une précédente modification sont reconduites. Au sud de la zone, est seulement autorisée l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.

Maîtrise du développement résidentiel : forme rythme et type de parcs de logements

Le P.L.U. prévoit deux extensions : au sud et à l'ouest.

Pour maîtriser le rythme de l'urbanisation, en cohérence avec la capacité de ses équipements (notamment scolaires), il classe environ 4 ha à l'Est et 2,2 ha au Sud en zone 1AU (s'y ajoute les 3Ha à l'ouest en cours d'urbanisation), et réserve 7 Ha à l'est et 18Ha au sud au sud en zone 2AU.

Les principes d'aménagement applicables sont fixés par des Orientations particulières d'aménagement. Ainsi :

Un son particulier sera apporté au maillage des rues et à leur hiérarchisation

Le maillage des voies est défini par les Orientations particulières d'aménagement afin d'éviter la juxtaposition de lotissements ou la création de voies au profil inadapté à leur rôle à moyen terme.

- Au sud du bourg une voie principale reliera la RD289 à la voie de la zone d'activité.
- Les réserves d'accès seront systématiquement prévues, dans un souci de développement durable.

Le cadre de vie sera aménagé parallèlement au développement de l'urbanisation

- Des lisières vertes seront aménagées en bordure de la plaine, tant pour leur intérêt paysager que comme coupe-vent.
- Des espaces verts seront réalisés au sein de chaque nouveau quartier. Ils seront prévus pour faciliter la convivialité, les jeux des enfants et être facile d'entretien. Ils pourront d'intégrer les espaces inconstructibles du fait du patrimoine archéologique qu'ils recèlent ou ceux nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.
- Pour faciliter les échanges sans voiture, le maillage des voies et chemins est défini dans son principe par les Orientations particulières d'aménagement.

Des objectifs de diversité du parc de logements sont fixés, en particulier en ce qui concerne la part de logements à vocation sociale à réaliser : Elle sera de 20% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles zones d'urbanisation.

Organisation de la densification au sein du centre du village

Un secteur Ub est créé au centre du village : il permet la réalisation d'habitat intermédiaire (entre le pavillon et l'immeuble) et favorise la réalisation de petits immeubles.

La mutation de sites à enjeux est organisée :

- L'urbanisation du site de la ferme Esnault fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement,
- Le site de l'ancienne usine de teillage devra faire l'objet de démolitions avant toute nouvelle urbanisation ou tout détachement de terrains ;
- Un emplacement réservé est disposé face à la mairie pour la relier au site des équipements publics.

Réservation des espaces nécessaires à l'équipement de la commune

Que ce soit pour la mise en œuvre du programme de pistes cyclables de la communauté de communes, que pour la création d'un cimetière paysager et d'un parc planté à l'entrée Est du village, permettant de matérialiser à long terme la coupure d'urbanisation entre le village et le hameau de la Hogue.

Organisation du voisinage entre les activités économiques et les autres occupations

Le secteur sud-est du village est réservé à l'usine de teillage et aux activités qui l'accompagnent. Aussi aucun développement résidentiel n'y est envisagé et une zone de recul est inscrite pour éviter tout rapprochement des activités du nord-est.

De même, aucun développement de l'urbanisation sur le hameau de la Hogue n'est retenu à proximité des sièges agricoles pérennes et les constructions de la coopérative agricole.

Protection de l'espace agricole et des coupures d'urbanisation

Une vaste zone agricole est délimitée autour du village et des extensions prévues. Le mitage y est proscrit, la construction de logements strictement définie. Elle permet de préserver les coupures agricoles voulues par le SCHÉMA DIRECTEUR.

Prise en compte du futur contournement sud de l'agglomération caennaise.

Un fuseau de passage de cette future infrastructure est inscrit dans le règlement graphique, en application de sa déclaration d'utilité publique.

Ainsi les orientations du P.A.D.D. et leur concrétisation dans le règlement du P.L.U. respectent les objectifs et principes fixés par le Code de l'urbanisme :

Le principe d'utilisation économe de l'espace

« ...Une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux futurs...la maîtrise des besoins de déplacements de la circulation automobile ... la préservation de la qualité ...des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, ...la prévention des risques naturels...».

Le principe d'équilibre

«...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».

Le principe de mixité

« ...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 sans discrimination des besoins présents et futurs».

Dans un contexte où la demande provenant de l'agglomération caennaise est vigoureuse, le projet recherche un équilibre qui tient compte des besoins en logements, des besoins de l'activité économique et de la nécessaire protection de l'activité agricole. Il affirme une croissance urbaine regroupée en continuité de l'existant, réaffirme la vocation agricole d'une grande partie du territoire. Il prend les dispositions nécessaires afin de pérenniser la mixité sociale actuelle.

Compatibilité avec le SCHÉMA DIRECTEUR

Ce projet est compatible avec les orientations du SCHÉMA DIRECTEUR :

- Il tient compte de l'évolution des infrastructures routières à l'échelle de l'agglomération caennaise, et en particulier le futur demi-contournement de l'agglomération caennaise.
- Il prévoit une urbanisation au sud et à l'est du bourg en continuité de l'existant,
- Il affirme la vocation économique des terrains situés à l'Ouest de l'ancien chemin de fer minier en tenant compte de la future voie de substitution,
- Il maintient la coupure d'urbanisation avec Tilly-la-Campagne, et la Hogue
- Il renforce la protection sur l'espace agricole.

Adéquation du projet avec les équipements de la commune

Équipements scolaires, sportifs et récréatifs.

Le projet tient compte de la capacité des équipements publics en planifiant le développement communal en fonction de leur capacité (notamment du groupe scolaire) et en anticipant les besoins d'extension à moyen terme (déplacement des terrains de sports, extension de l'école sur site)

Assainissement

Les effluents sont dirigés sur la station du Nouveau Monde, appartenant à CAEN LA MER ; elle dispose des capacités nécessaires au développement de l'agglomération caennaise et des villages qui l'entourent. Récente, elle ne présente pas d'enjeux quant à la pollution.

Eau potable

À raison d'environ 120m³ par ménage et par an, la croissance envisagée pour la dizaine d'années à venir suppose d'assurer la desserte d'environ 200 ménages supplémentaires, soit 2400m³/an pour 20 ménages supplémentaires. Ces besoins restent minimes par rapport aux ressources du syndicat de production de la région caennaise qui a un bilan quantitatif excédentaire (voir le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable). Ce qui laisse des marges d'approvisionnement pour les entreprises qui viendront dans la zone d'activités.

5.3. Orientations Particulières d'Aménagement

Définies en application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, elles fixent les principes d'aménagement à respecter lors de l'urbanisation des nouveaux quartiers tant pour assurer la cohérence de l'ensemble que l'harmonie du cadre paysager créé.

Opposables aux autorisations d'aménager, elles précisent les principes d'organisation, de desserte et de paysagement à respecter pour répondre aux objectifs de qualité du cadre de vie fixés par le P.A.D.D..

Elles font l'objet d'une pièce spécifique du dossier. Néanmoins pour faciliter la prise d'informations, des indications sont reportées sur le règlement graphique.

5.4. Présentation et justification du règlement

➤ carte: RÈGLEMENT GRAPHIQUE après révision

Division du territoire en zones et justification de leur nouveau périmètre

En application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement a été refondu. La division en zones ne recouvre que partiellement la précédente division, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des orientations du projet d'aménagement.

Le règlement a été revu :

- sur le fond, en cohérence avec le P.A.D.D., pour assurer une plus grande maîtrise des conditions d'urbanisation et intégrer des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat, de la qualité du cadre de vie (liaisons douces, maillage des différents quartiers,...) et de la préservation des paysages et de l'environnement (lisières d'urbanisation, ...)
- sur la forme, en application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Il a été complété par un glossaire afin de clarifier les notions employées.

Les zones urbaines / 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 »

La zone U a vocation à recevoir les logements et les activités, services ou équipements normalement compatibles avec leur vocation résidentielle dominante. Elle correspond ainsi à l'ancienne zone UC et au secteur UCa auxquels on a ajouté les quartiers nouvellement urbanisés.

On distingue :

- **Un secteur Ub**, qui correspond au centre du village à proximité des équipements publics, il était largement compris dans l'ancien secteur UCa. Afin de permettre sa densification le règlement autorise un niveau de plus qu'en U ; la densité est traitée plafonnée par un COS.
- **Un secteur Uc**, qui correspond aux extensions pavillonnaires du bourg, il intègre les dernières opérations ; le règlement est organisé autour de la gestion des volumétries aussi, dans ces quartiers récents, le COS est abandonné mais l'emprise au sol existant dans le P.O.S. est maintenue.

La zone Uh : Elle comprend la partie résidentielle du hameau de la Hogue (en sont exclus les sièges agricoles), avant couvert par une zone NB "extensive". La délimitation a été revue afin de prendre en compte les sièges agricoles et de limiter l'implantation de nouveaux logements dans un hameau non équipé où les sorties sur voie sont potentiellement dangereuses, vu l'importance du trafic de transit.

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. De plus, elle pourra recevoir des équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général. Son périmètre est identique au P.O.S., son règlement ajusté.

On y distingue :

- **Un secteur UEs** qui prend en compte la coupure d'urbanisation réalisée aux abords des lignes électriques haute tension.
- **Un secteur UEt** qui ne pourra recevoir que des constructions ou des équipements liés au teillage.

Les zones d'urbanisation future :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Elles regroupent les terrains réservés à l'extension résidentielle du village en reprenant et en élargissant les périmètres des zones 1NA du P.O.S., leur nomenclature est simplifiée.

On distingue deux grands types de zones :

- **Les zones 1AU** sont ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire qu'elles sont immédiatement viabilisables et constructibles dans le respect des dispositions du règlement (écrit et graphique) et des ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui précisent le P.A.D.D.

- **Les zones 2AU** sont réservées au développement futur ; elles seront ouvertes à l'urbanisation par une procédure adaptée lorsqu'elles pourront être desservies par les réseaux, les voies et que les équipements scolaires auront une capacité suffisante.

S'y ajoute :

- **Un secteur 1AUa** où l'ouverture à l'urbanisation est soumise à un aménagement d'ensemble,
- **Un secteur 1AUp** qui recèle des vestiges archéologiques où l'utilisation du sol est strictement encadrée.

La zone agricole :

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elle couvre l'Est et le sud du territoire communal.

Son règlement est précisé afin de limiter les risques de mitage dans la plaine (notamment l'article 6). Les constructions agricoles de la Hogue y sont intégrées.

On y distingue :

- **Un secteur Ag** correspondant au fuseau dans lequel s'insérera le futur contournement sud de Caen (qui a dès à présent fait l'objet d'une D.U.P.).

Les zones naturelles et forestières :

« Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

On y distingue :

- **Un secteur Ne** (« e » comme économique) exclusivement réservé, en bordure de l'entreprise de teillage à l'extension de cette activité économique, si nécessaire.
- **Un secteurs Ns** réservé pour l'implantation d'équipements publics (type déchetterie communautaire), au sud du parc d'activités économiques.



commune de
HUBERT-FOLIE

commune de SOLIER

commune de
TILLY-LA-CAMPAGNE

commune de
TILLY-LA-CAMPAGNE

commune de BELLENGREVILLE

commune de GARCELLES-
SECQUEVILLE

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

- LIMITES DE ZONE
- Secteurs de diversification du parc de logements en application de l'article L123-2d)
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS existants
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- Au profit de la commune :
- ER 1 Aménagement d'un espace public ... 285 m²
- ER 2 Aménagement d'un accès vers les équipements publics ... 795 m²
- ER 3 Aménagement d'un chemin piétonnier ... 160 m²
- ER 4 Aménagement d'un chemin paysager ... 8 340 m²
- ER 5 Aménagement d'un boisement ... 16 000 m²
- ER 6a Aménagement d'une piste cyclable ... 370m² x 5m
- ER 6b Aménagement d'une piste cyclable ... 420m² x 5m
- ER 6c Aménagement d'une piste cyclable ... 210m² x 5m
- ER 7a Création d'un accès vers la zone 2AU ... 840 m²
- ER 7b Création d'un accès vers la zone 2AU ... 600 m²
- ER 8 Aménagement d'une piste cyclable ... 500m² x 10m
- ER 9 Aménagement d'un boisement ... 5000m²
- SECTEUR DE RECUL DES CONSTRUCTIONS
- SECTEUR DE CURETAGE (Articles L123-1, 10 et R123-11 f du Code de l'Urbanisme) dans lequel la délivrance d'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des constructions vétustes existantes

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT (voir pièce 2b)

- À créer lors de l'aménagement : Les tracés sont indicatifs, le filon est impérative
- Voies principales de desserte (voir profil)
- ACCÈS OU CHEMINS pour les piétons ou les cyclistes
- Voies secondaires
- PLANTATIONS À RÉALISER (chemins et plantations) à conserver ou à créer
- CHEMINS À CONSERVER
- NOTA : Un accès ou un chemin à travers un espace boisé classé ou une plantation à créer est autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale de la plantation.
- Les symboles sont figuratifs.
- POUR INFORMATION :
- INSTALLATION AGRICOLE CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- > COOPÉRATIVE AGRICOLE (AGRIAL)
- INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (Arrêté préfectoral du 9 sept 1985)
- SECTEUR D'ISOLEMENT PHONIQUE EN APPLICATION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES : RD230 catégorie 3 (100m)

commune de BOURGUEBUS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 01.12.1980
RÉVISION N° 1 approuvée le 04.07.1995
Modification n° 1 27.03.2001
Modification n° 2 14.03.2002
Modification n° 3 07.04.2005

P.O.S. - RÉVISION N° 2 PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : 07 février 2008

LE MAIRE

3b - RÈGLEMENT GRAPHIQUE ... échelle 1/

AGENCE
SCHNEIDER
Architectes
Urbanistes
43 AVENUE DU 6 JUNE
BP 13030
14 037 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 40
F : 02 31 35 49 41
Bureau.schneider@orange.fr

Plan Local d'Urbanisme
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
après révision

Justifications des dispositions du règlement

Limitations apportées à l'occupation des zones

Dans les quartiers résidentiels : la mixité est favorisée ; seules les occupations potentiellement incompatibles avec la proximité résidentielle du fait des nuisances qu'elles génèrent habituellement (trafic, odeurs, bruits) sont interdites.

Dans les zones d'activités : sont interdites, les constructions pavillonnaires, qui peuvent, lors de mutation limiter le développement des entreprises que l'on a justement voulu séparer de l'habitat pour qu'elles puissent se développer sans entrave. Les logements devront de plus être d'une taille en rapport avec l'activité autorisée.

Dans les zones naturelles : Sur l'ensemble de la zone, les occupations qui porteraient atteinte à la qualité environnementale des sites sont interdites et en particulier les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, qui trouvent leur place en zone A.

Dans les secteurs UEt et Ns : un recul de 50m est prescrit à toute construction pour préserver un recul suffisant par rapport aux quartiers nord existants ou à venir.

Densité d'occupation

Dans cette commune où la pression foncière augmente, la densité est partiellement gérée par l'emprise au sol ou le C.O.S. :

- En Zone urbaine : Ainsi, en Ub un C.O.S. de 0,40 est maintenu afin de densifier le cœur de village, l'emprise au sol est abandonné. En Uc et Uh, le règlement limite l'emprise au sol à 35% de la superficie de l'unité foncière, en cohérence avec le tissu. Les règles de recul par rapport aux voies sont reprises : 5m par rapport à l'alignement ou poursuite du front bâti lorsqu'il existe. Cependant, des reculs différents sont autorisés si une composition urbaine particulière justifie.
- En zone d'urbanisation future : Un C.O.S. de 0,30 est maintenu. Les règles de recul par rapport aux voies sont reprises.
- En zone économique : Elle reste déterminée par les règles d'implantation et d'emprise au sol.

Minimum parcellaire

Il est rappelé la nécessité de disposer d'une parcelle de taille suffisante pour la réalisation de dispositifs d'assainissement autonomes à la Hogue, en l'absence de réseau collectif.

Voies et dessertes

En complément du règlement écrit, les orientations particulières d'aménagement et le règlement graphique précisent les obligations d'accès et de raccordements de voirie qui s'imposeront aux urbanisations à venir afin d'assurer le bon maillage des quartiers entre eux et la continuité des liaisons pédestres ou cyclables.

Prescriptions architecturales et paysagères

Les prescriptions applicables sont complétées pour une plus grande maîtrise paysagère et pour introduire une possible variété architecturale :

- L'architecture contemporaine ainsi que les techniques et matériaux allant dans le sens de la haute qualité environnementale sont explicitement autorisées. La notion est définie par le glossaire du règlement afin d'éviter tout malentendu.
- Une gamme de couleurs de matériaux est choisie en fonction des nuances de la pierre de pays.
- Le type de clôtures devra être défini pour être homogène dans chaque opération d'aménagement,
- Les lisières vertes assurant une transition harmonieuse avec l'espace agricole seront composées de végétaux d'essences locales.

5.5. Autres dispositions

Emplacements réservés

➤ Voir liste sur le règlement graphique

Des emplacements sont réservés au profit de la commune pour répondre, en application du projet d'aménagement et de développement durable, aux besoins suivants :

- Réaliser un maillage judicieux des voies pour relier les nouveaux quartiers avec les quartiers existants, pour relier les équipements publics aux secteurs résidentiels,
- Aménager des pistes cyclables qui relieront Bourguébus aux communes voisines,
- Aménager des espaces récréatifs (espace public, boisement...),
- Agrandir le cimetière.

Création d'un secteur de curetage

L'article L123.1-10° du Code de l'urbanisme indique que le P.L.U. peut "*Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée*".

Ainsi, afin de permettre la suppression des bâtiments de l'ancienne usine de teillage au voisinage de secteur résidentiel, un tel secteur est délimité.

Espaces boisés classés

En cohérence avec l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le classement du boisement au Sud-Est du territoire en espace boisé classé est maintenu (son périmètre est réajusté car il était erroné).

Repérage des éléments paysagers remarquables

Néant.

Plantations à réaliser

Les lisières vertes à aménager lors de l'urbanisation sont précisées dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

Plan d'alignement

Les servitudes d'alignement des RD89, RD229 et RD230 sont maintenues et reportées en servitudes au P.L.U.

6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION

6.1. Prévention des risques naturels

➤ *Annexes documentaires*

Risques sismiques

Les règles de construction parasismique applicables sur la commune sont définies par l'Arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la prévention du risque sismique (Voir : Annexes documentaires).

Remontées des nappes phréatiques

Le territoire communal est peu affecté par les risques de remontées des nappes souterraines (un secteur agricole à l'extrême Est du territoire est seulement repéré). Cependant, une mention rappelle aux pétitionnaires qui souhaiteraient réaliser des sous-sols la vigilance nécessaire.

Ruissellements

Le projet prévoit :

- La création de lisières vertes en bordure de la plaine afin de limiter le risque potentiel de coulée de boues et en drainant les eaux en amont des secteurs résidentiels.
- L'aménagement d'espaces verts pour favoriser l'infiltration des eaux sur site.

6.2. Préservation des milieux et ressources

Qualité de l'eau et préservation des ressources

La commune est comprise dans le périmètre du S.D.A.G.E du bassin SEINE NORMANDIE qui a été approuvé le 20 septembre 1996. Il définit sur le moyen terme les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau :

- Préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- Protection contre toute pollution et restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ainsi que des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- Développement et protection de la ressource en eau ;
- Valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource entre les différents usages.

Il prévoit la réalisation de schéma d'aménagement et de gestion des eaux par bassin (S.A.G.E.).

La commune est comprise dans le périmètre du SAGE ORNE-AVAL-SEULLES que la Commission Locale de l'Eau élabore. Celui-ci définira les actions à mener pour assurer une gestion cohérente des eaux, la protection des ressources et la prise en compte des inondations.

Gestion de l'assainissement des eaux usées

Le bourg ainsi que le parc d'activité est desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées, il sera étendu aux zones d'urbanisation futures. Le hameau de la Hogue est maintenu en assainissement individuel (ce que permet aisément la bonne aptitude des sols à l'épandage superficiel).

Les équipements individuels seront contrôlés par le SPANC qui est géré par le syndicat d'assainissement de Soliers, Grentheville, Bourguébus et Hubert Folie.

Gestion des eaux pluviales

Le règlement rappelle (articles 4) que les pétitionnaires doivent prendre en charge le traitement des eaux avant rejet dans le milieu ou le réseau et doivent s'assurer de la maîtrise des rejets pour éviter les inondations en cas d'orges.

Biodiversité

Le projet prévoit l'aménagement de lisières vertes en bordure de la plaine, il maintient la protection de l'unique bois de la commune et inscrit un emplacement réservé pour la réalisation d'un boisement communal parallèlement au développement de l'urbanisation.

Préservation des espaces naturels sensibles

La commune n'en compte pas.

Utilisation économe de l'espace agricole

Le développement de l'urbanisation vise à assurer un équilibre entre préservation de l'activité agricole et le développement résidentiel.

Le projet repose néanmoins sur une réduction de l'espace agricole. Cette incidence est limitée par les mesures suivantes :

- Il est retenu une urbanisation regroupée, et la densité d'urbanisation autorisée est augmentée.
- Tout mitage résidentiel est proscrit,
- La coupure d'urbanisation entre la Hogue et le bourg est maintenue.

6.3. Qualité du cadre de vie

Qualité de l'air / gestion des déplacements

La forte présence des vents dans la plaine, si elle impose des protections, constitue une situation privilégiée pour la qualité de l'air.

Le principal enjeu est celui des émissions dues au trafic automobile.

Or le P.L.U. dispose de nombreuses mesures en faveur d'une part de la mixité urbaine et d'autre part des déplacements sans voiture (création de voies vertes et pistes cyclables).

On rappellera de plus l'article L228-2 du code de l'environnement qui stipule :

"À l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe."

Nuisances sonores

Organisation de la mixité urbaine

Le règlement interdit dans les quartiers à vocation résidentielle dominante les installations bruyantes qui trouveront leur place dans la zone d'activité. Le PADD organise la diffusion du trafic induit par l'urbanisation ou par le transit à travers le village.

Prise en compte des nuisances sonores aux abords des infrastructures routières :

En application de la Loi du 31 décembre 1992 dite « Loi de protection contre le bruit », l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999, classe la RD230 en infrastructure de niveau 3 dans la traversée du territoire communal.

Les constructions comprises dans un faisceau de 100 m compté à partir du bord de la chaussée, sont alors soumises, en fonction de leur affectation, à des normes d'isolement acoustique

Le faisceau concerné, compté de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, est reporté pour information sur le règlement graphique ; la législation applicable est rappelée dans les annexes documentaires.

On notera que le futur contournement sud de l'agglomération caennaise passera très au sud des quartiers habités ce qui devrait limiter son impact sonore.