



Plan Local d'Urbanisme de BOURGUEBUS

Modification n°4

2b. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 février 2008,

Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 janvier 2012,

Modification de droit commun n°2 approuvée le 10 mars 2014,

Modification simplifiée n°3 approuvée le 10 septembre 2014.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 mai 2023,

Le Président,



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après complètent les orientations générales du P.A.D.D. et s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement (écrit et graphique).

DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

a) Conditions applicables à l'ensemble des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle :

RYTHME DE CROISSANCE :

La croissance annuelle moyenne sera d'environ 30 logements (avec un maximum de 40 logements par an), ce qui permettra de poursuivre la croissance sans dépasser la capacité des équipements publics (dont scolaires). *Cette disposition ne s'applique pas aux maisons de retraite et résidences-services pour personnes âgées.*

DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS :

Les programmes de logements devront être compatibles avec le Programme Local de l'Habitat, opposable. De plus, dans les secteurs de diversification de l'habitat désigné sur le règlement graphique, sous réserve de l'attribution des financements nécessaires, les programmes de logements accueilleront 10 % de logements locatif social (mixité du C), voire 15% si les agréments le permettent. A défaut de pouvoir mettre en place des logements locatifs sociaux, les programmes de logements accueilleront au moins 20% de logements abordables.

Les parcs de logements créés ne comprendront pas plus de 40% de logements individuels.

DENSITÉ :

Les quartiers résidentiels à venir seront construits avec une densité **au moins égale à 30 logements par hectare** (au sens du SCOT et du PLH)

OUVRAGES DE GESTION DES RUISSELLEMENTS ET EAUX SUPERFICIELLES :

Le projet d'aménagement intégrera les ouvrages nécessaires à la bonne gestion des eaux. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces ouvrages dans le projet paysager, afin de participer à la qualité générale de l'opération.

b) Conditions supplémentaires par secteurs :

Profil des voies :	Voir <i>PLANCHE</i> ci-après
Secteur Sud :	Voir <i>PLANCHE</i> : O.P.A. n°2
Secteur Est :	Voir <i>PLANCHE</i> : O.P.A. n°3
Secteurs Cœur de bourg :	Voir <i>PLANCHE</i> : O.P.A. n°5

DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Conditions applicables au parc d'activités communautaire :

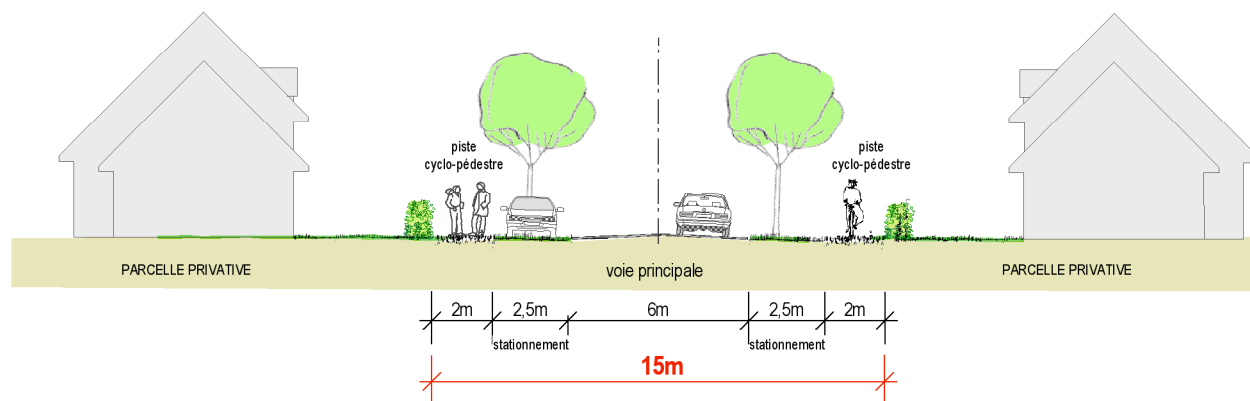
VOIR *PLANCHE* : O.P.A. n°4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Fiche O.P.A. n° 1 : Principes d'aménagement des voies et des lisières d'urbanisation

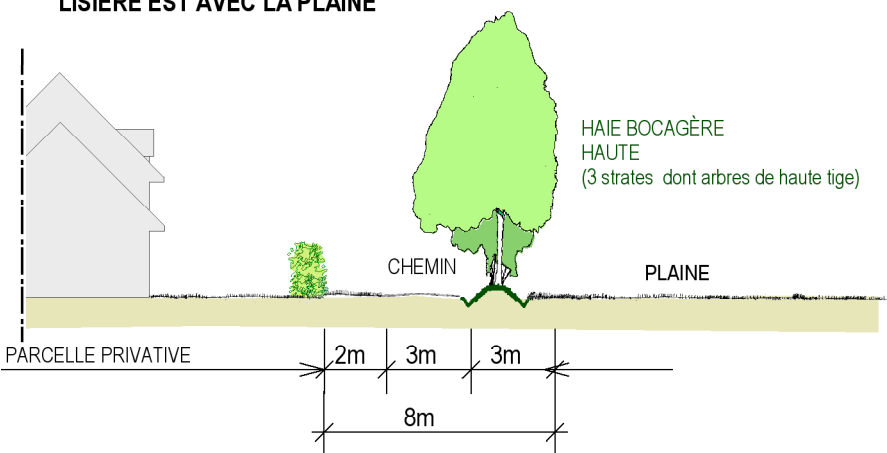
COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES PRINCIPALES des nouveaux quartiers résidentiels :

Les dimensions pourront être adaptées au contexte.

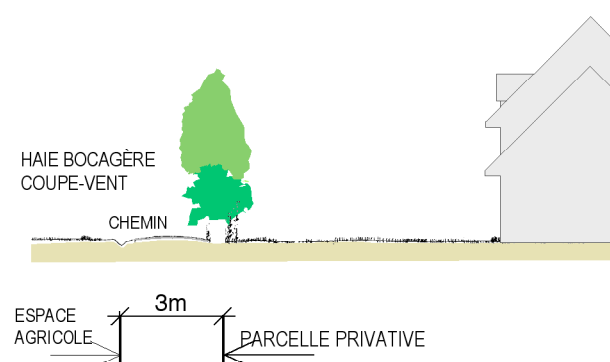


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES LISIÈRES D'URBANISATION DU SECTEUR EST DU VILLAGE

LISIÈRE EST AVEC LA PLAINE

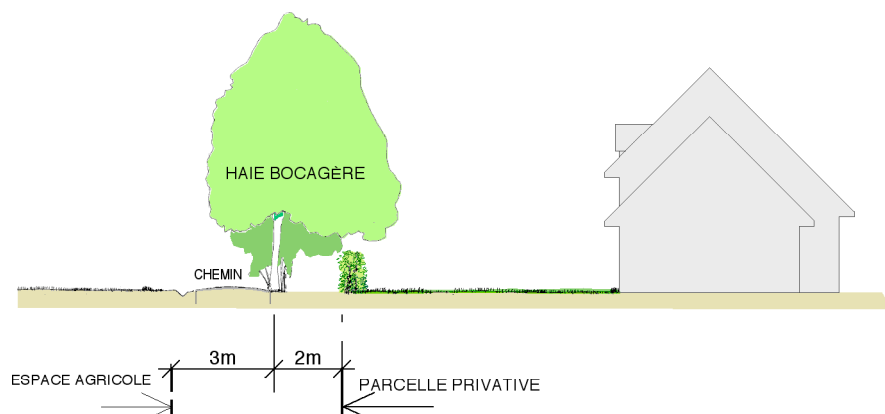


LISIÈRE NORD AVEC LE CHEMIN RURAL



LISIÈRE SUD

Le chemin bordé d'une haie bocagère haute, assure la lisière sud avec la plaine et protège le quartier des vents.



commune de BOURGUEBUS
P.O.S. - RÉVISION N°2 Élaboration du P.L.U.

LE SITE :

C'est un espace de plaine entre les villages de Bourguébus et de Tilly-la-Campagne. Il est bordé à l'Est par l'emprise de l'ancien chemin de fer minier qui sépare les zones d'activités communautaires des villages et constitue une coupure d'urbanisation qui reçoit une Voie Verte. Il est bordé au sud par un chemin rural. Il recèle un riche patrimoine archéologique qui est protégé.

LE PROJET :

>> Permettre l'extension du village au sud dans l'espace compris entre la zone d'activité communautaire et les constructions qui longent l'usine de teillage.

>> Profiter de cette importante extension urbaine pour améliorer la desserte interquartiers en créant une avenue Est/Ouest, qui limitera le transit automobile dans les unités pavillonnaires.

>> Inscrire cette importante extension urbaine dans le réseau cyclable et pédestre.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

Urbanisation : Ces nouveaux quartiers résidentiels comprendront des parcs de logements diversifiés qui en compatibilité avec le SCOT ne comprendront pas plus de 40% de logements individuels. Les constructions seront disposées de façon à assurer une transition douce avec les quartiers riverains. Ainsi, les logements collectifs ou intermédiaires seront préférentiellement implantés en bordure de l'avenue principale et les constructions qui borderont les quartiers pavillonnaires actuels auront une hauteur compatible avec ces derniers. Les nouveaux quartiers seront largement plantés et leur réseau de circulation sera hiérarchisé pour limiter les nuisances dues au trafic ; aussi seront-ils tous reliés entre eux pour faciliter les échanges et la convivialité.

Desserte routière :

Une avenue Est/Ouest organisera la desserte de la zone (voir coupe ci-joint). Pour la bonne hiérarchisation des circulations et l'unité paysagère, ses aménagements et plantations seront continus sur l'ensemble de son tracé. Elle sera raccordée à la RD658 au sud de la zone d'activité. Elle pourra recevoir les bus de transport en commun et sera doublée d'une piste cyclable. Un nouveau carrefour sera aménagé en entrée de bourg depuis Tilly-la-Campagne. Les rues secondaires raccorderont le secteur aux quartiers voisins, notamment à celui des "Moissons".

Déplacements sans voiture :

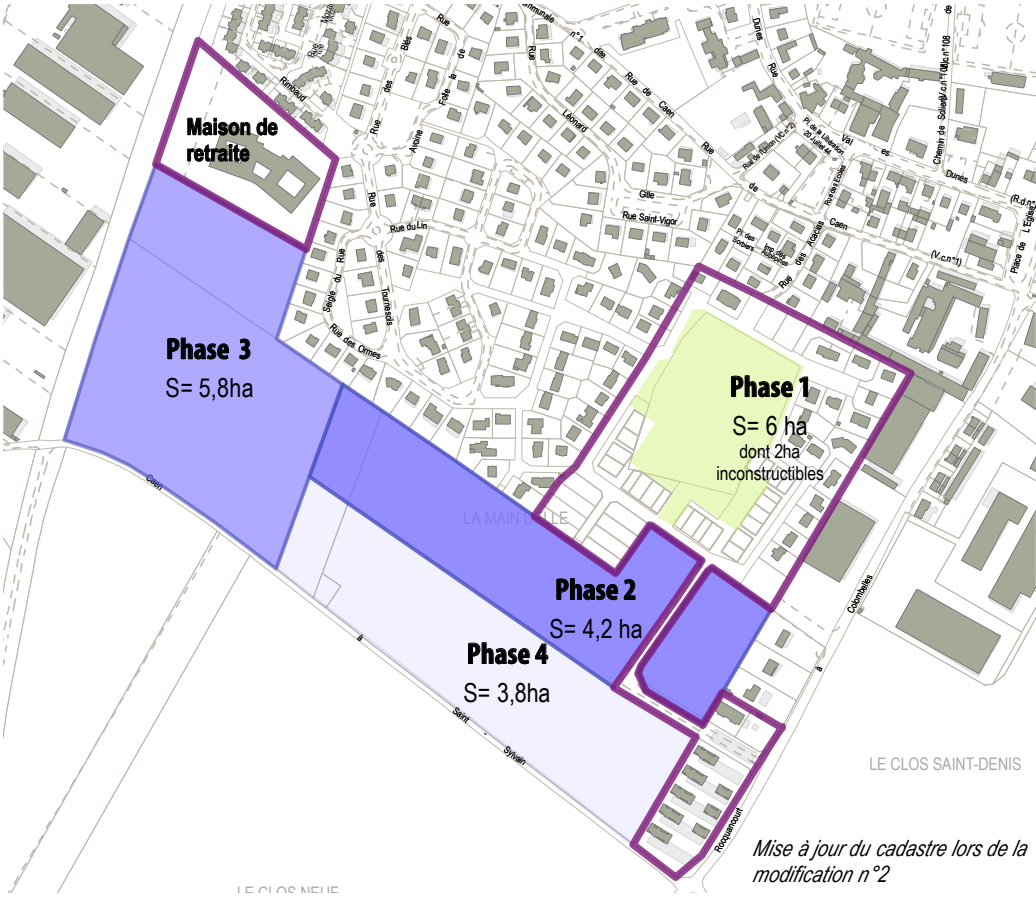
Pour les favoriser les quartiers d'habitation seront ouverts en de nombreux points (depuis chaque unité de voisinage), sur le réseau de voies vertes et cyclables qui les bordent. Un soin particulier sera apporté à la continuité et l'accessibilité du réseau créé au sein des opérations d'aménagement pour faciliter les liaisons interquartiers nord/sud et est/ouest. Comme le prévoit les orientations du SCOT, les opérations de logements de plus de 5000m² de surface de plancher comprendront un espace adapté au stationnement des vélos.

Cadre de vie :

Le secteur qui comprend des vestiges archéologiques recevra un espace récréatif autour duquel le quartier Est s'organisera. Une lisière d'urbanisation sera plantée au sud du quartier en bordure du chemin rural. Elle permettra une transition harmonieuse avec la plaine agricole et fournira un coupe-vent protecteur. Elle sera composée d'une haie bocagère haute. Plantée par l'aménageur, elle appartiendra aux espaces communs du lotissement.

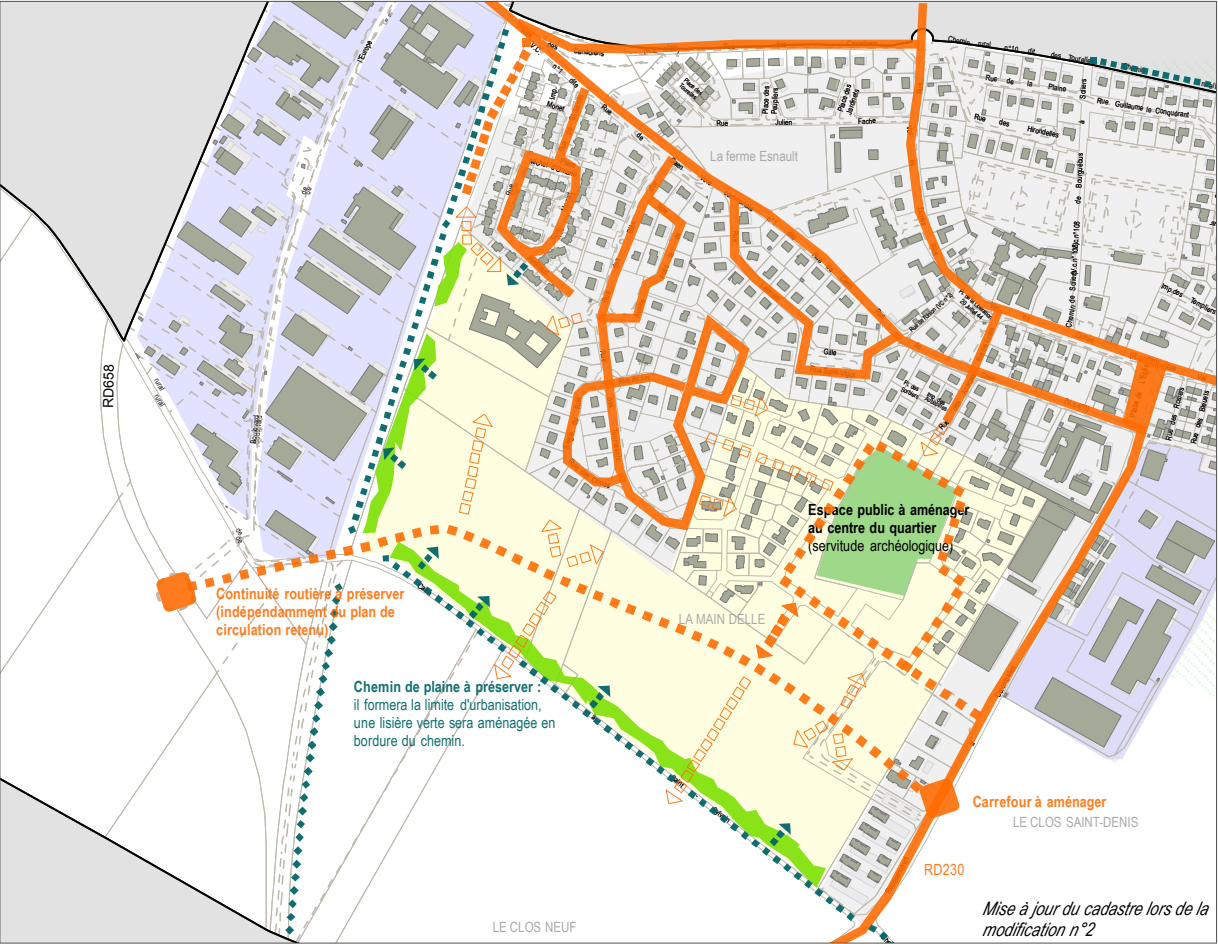


PHASAGE DE L'URBANISATION



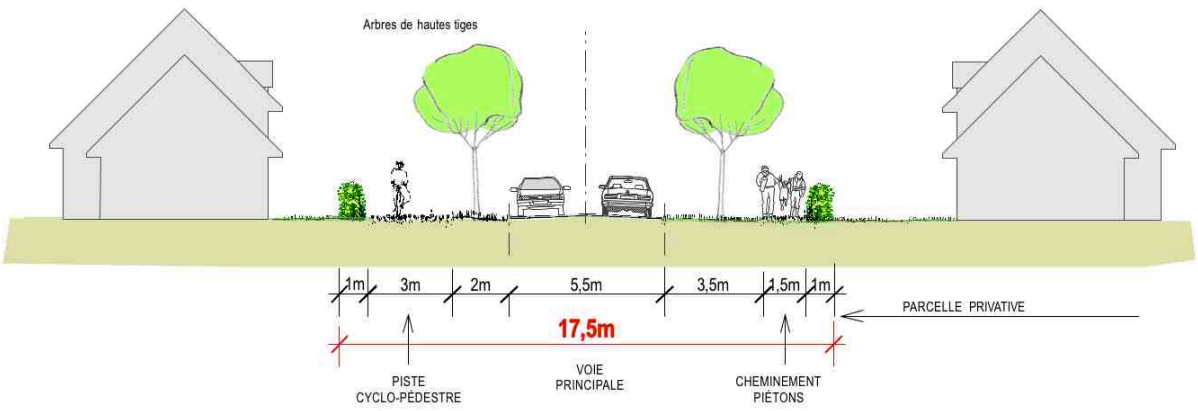
Orientations particulières d'aménagement

Fiche O.P.A. n°2 : Aménagement au Sud du village



PROFIL SUR L'AVENUE PRINCIPALE

LES DIMENSIONS POURRONT ÊTRE ADAPTÉES AU CONTEXTE, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la continuité des aménagements.

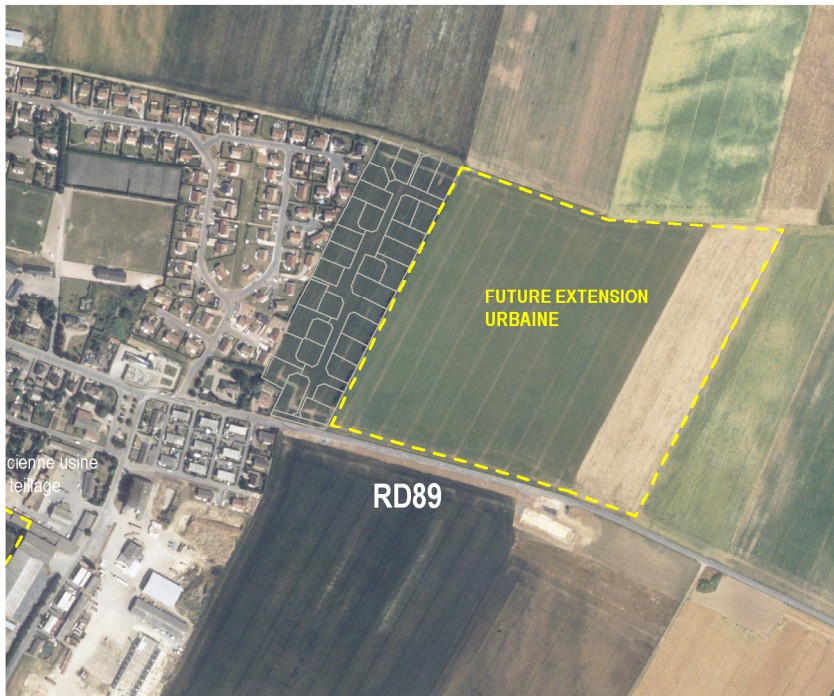


- ZONES BÂTIES
- SECTEURS D'ACTIVITÉS
- LISIÈRES VERTES À PRÉSERVER ou À CRÉER

LIAISONS À METTRE EN PLACE
leur tracé est indicatif ; les liaisons sont impératives

- RUES PRINCIPALES À CRÉER
- RUES SECONDAIRES À CRÉER
- CHEMINS et LIAISONS PÉDESTRES

commune de BOURGUEBUS

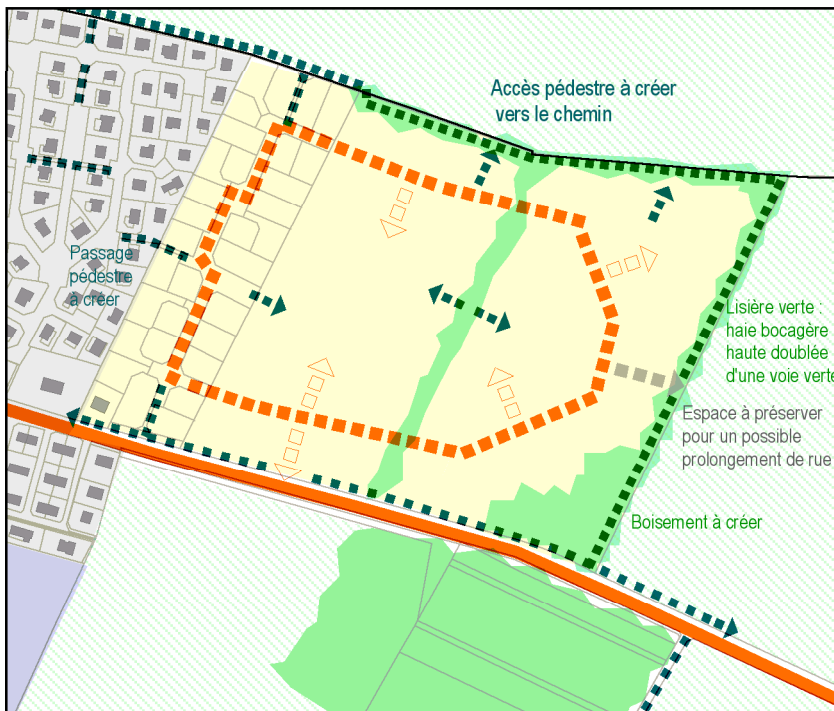


LE SITE : Une partie de la plaine agricole dans laquelle s'insère le village.

Le secteur est bordé au nord par une limite communale; elle est matérialisée par un chemin rural qui servira d'amorce à une lisière d'urbanisation. Il est bordé au sud par la RD89 qui relie le village à Cagny (et la RD613), et reçoit un important trafic de transit.

LE PROJET :

Poursuivre le développement résidentiel, recréer une lisière plantée avec la plaine, marquer l'entrée Est du village.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Urbanisation :

Les principes retenus permettront l'aménagement d'un nouveau quartier dans la continuité des quartiers voisins, avec une vision globale qui exclut la juxtaposition de lotissements, sans liens.

En cohérence avec la capacité des équipements publics, cette urbanisation sera réalisée par phases, mais suivant un cadre paysager défini globalement.

Desserte :

Rues : le secteur sera desservi par une voie principale qui se raccordera sur la RD89. Un seul carrefour sera réalisé pour l'ensemble du secteur.

Les rues secondaires du quartier riverain se raccorderont sur le nouveau quartier, ce qui ne préjuge pas du plan de circulation qui sera mis en place.

Le secteur sera bordé au nord et à l'est par un chemin aménagé dans la lisière d'urbanisation, en continuité de celui qui longe la limite communale nord.

Cadre de vie :

Afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse avec la plaine, il sera aménagé une lisière d'urbanisation comprenant une haie coupe-vent (avec fossé et trois strates de plantations) et un chemin. Elle pourra intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales telles que des noues.

■ ZONES BÂTIES ■ SECTEURS D'ACTIVITÉS

— LISIÈRES VERTES À PRÉSERVER ou À CRÉER

DESSERTE À METTRE EN PLACE

— RUES PRINCIPALES À CRÉER

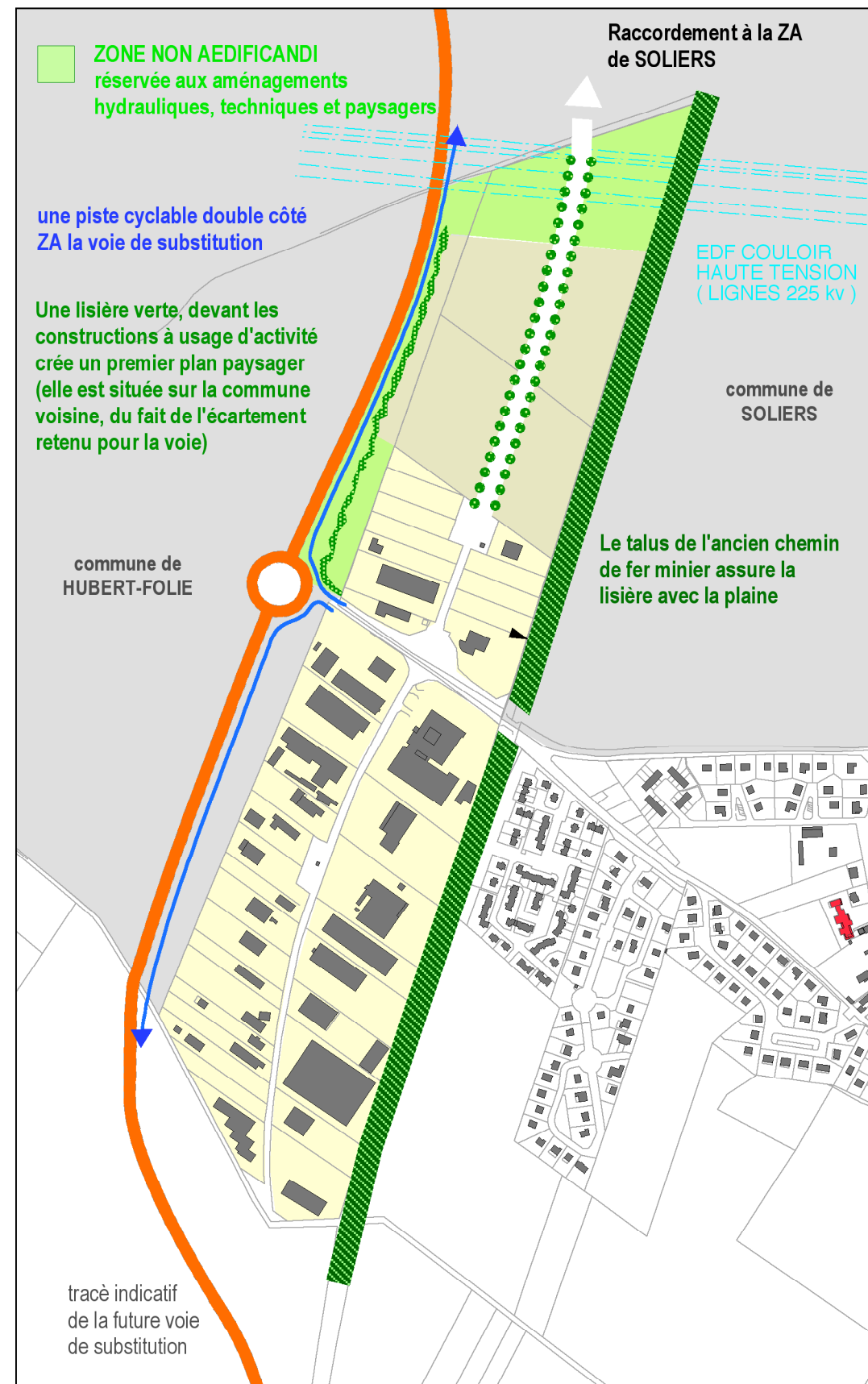
— RUES SECONDAIRES À CRÉER

— CHEMINS et LIAISONS PÉDESTRES

commune de BOURGUEBUS

P.O.S. - RÉVISION N°2 Élaboration du P.L.U.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



PROJET :

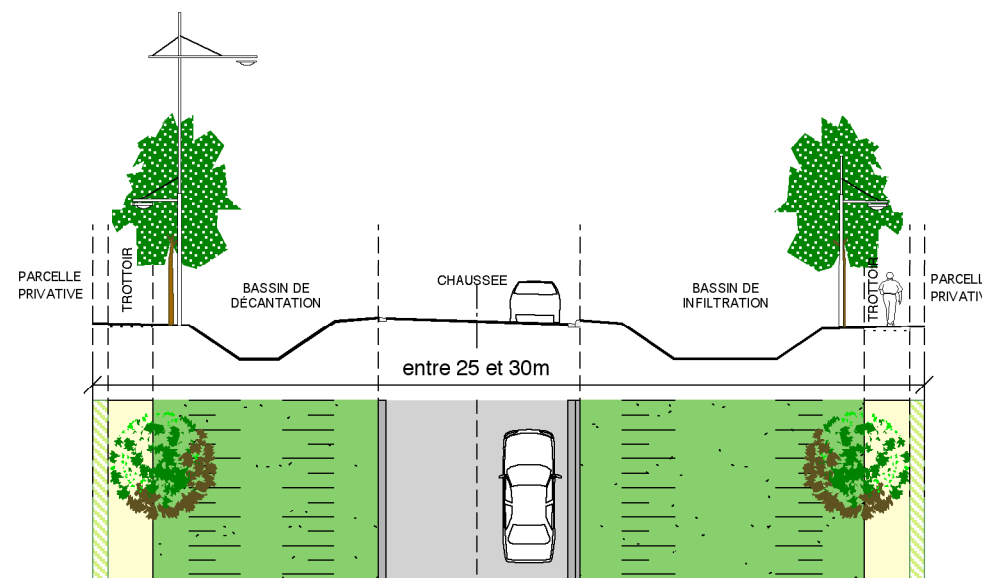
Il s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique de la C.D.C. Plaine Sud de Caen, qui a choisi en première phase de requalifier les Z.A. existantes sur son territoire et en seconde phase, d'en projeter des extensions exemplaires par la qualité de leur paysage et leur maîtrise environnementale.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Afin de poursuivre l'aménagement du parc d'activités (en cohérence avec les aménagements déjà effectués), les grands principes d'aménagement de la modification n°3 du P.O.S. sont reconduits :

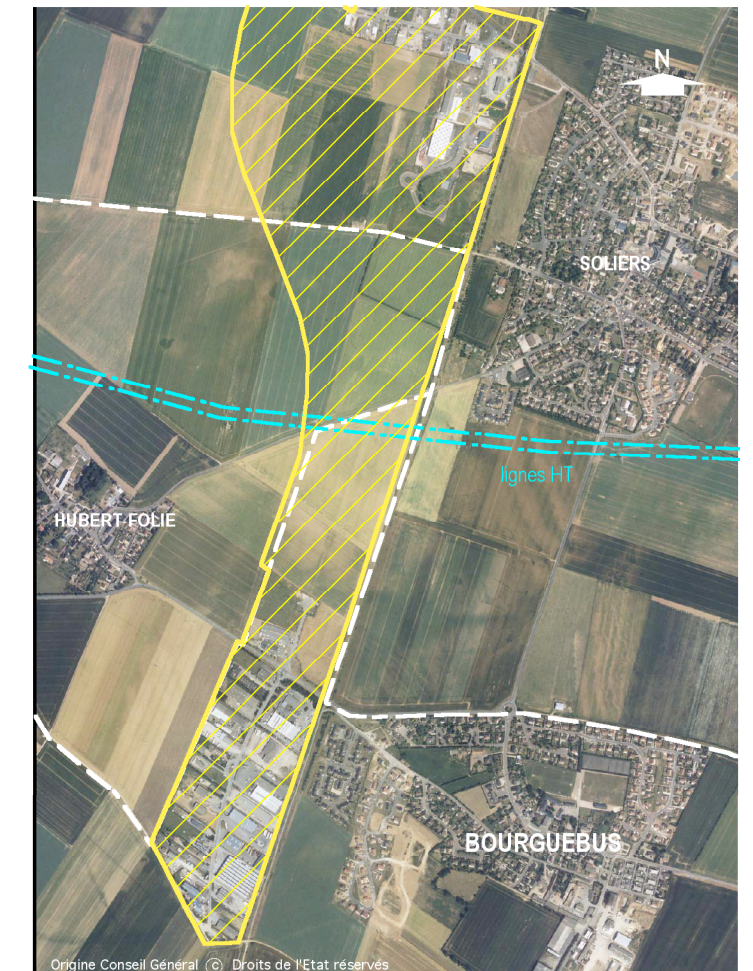
- une voie nord-sud organise la desserte. Elle se raccordera au sud sur le réseau du village de Bourguebus, au nord sur la voie qui dessert la ZA de SOLIERS
- une zone non aedificandi est maintenue de part et d'autre du couloir des lignes HT ; elle permettra la mise en place un cadre paysager valorisant pour une future entrée de ville
- aucun accès des parcelles ne sera possible sur la future voie de substitution
- celle-ci sera doublée par une piste cyclable
- la façade sur ce futur axe de liaison sera traitée par un aménagement paysager (qui se situe sur la commune voisine)
- l'emprise de l'ancien chemin de fer minier constituera une coupure verte qui protège les quartiers résidentiels situés à l'ouest des nuisances des entreprises. Elle sera arborée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE PRINCIPALE



SITUATION et CONTEXTE :

L'extension de la zone d'activités artisanales et industrielles communale deviendra une partie du parc économique que la communauté de communes aménage à la jonction de trois de ses communes-membres : SOLIERS, BOURGUEBUS et HUBERT-FOLIE, entre l'emprise de l'ancien chemin de fer minier et la future voie de substitution qui reliera l'A88 et la RD613. PLAINE SUD DE CAEN a confié son aménagement à la SHÉMA ; il est en cours.



PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE

Situation et contexte

En coeur de bourg, trois sites ont été repérés comme présentant un potentiel de densification et/ou de mutation. Le premier site est le secteur dit de «l’ancienne mairie» : il accueille les bâtiments de La Poste, un local de la Protection Maternelle et Infantile du Département du Calvados, d’autres bâtiments divers et des espaces libres sur une surface d’environ 8 000 m². Le projet de réinvestissement urbain de ces espaces est déjà bien avancé : les bâtiments existants vont être démolis au profit de logements collectifs, de commerces et d’espaces publics végétalisés.

Le deuxième site est celui de «La Ferme Esnault». L’activité agricole n’est plus présente sur le site. Il est constitué de deux parcelles, l’une bâtie accueillant les anciens bâtiments agricoles et l’habitation, et l’autre accueillant une prairie d’environ 1.2 ha.

Le troisième site est constitué d’une propriété intégrant un vaste espace libre non bâti dont les connexions avec le secteur de l’ancienne mairie seraient à rechercher s’il était mobilisé pour de nouvelles urbanisations.

Principes d’aménagement

Secteur dit de l’Ancienne Mairie

Capacité d’accueil théorique :
Densité nette minimale (en logements à l’hectare) = 30
Surface : 8000 m² pour un minimum de 20 logements

Programmation :
Court terme
La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l’Habitat en vigueur. Ce secteur accueillera des logements collectifs, et des commerces seront programmés au rez-de-chaussée des bâtiments situés à proximité de la RD89. La programmation en logement favorisera la mixité générationnelle et sera majoritairement composée de T2 et T3 adaptés au vieillissement, aux handicaps ainsi qu’aux jeunes décohabitants. Les logements de cette taille représenteront au moins 60% de l’offre.

Formes urbaines
De petits immeubles seront implantés et doteront le coeur de boug de Bourguébus d’une identité plus urbaine, et compatible avec la proximité des équipements, services et commerces. La création d’un front urbain, le long de la RD89, sera recherché en offrant commerces et services à la population en rez-de-chaussée et logements dans les étages.

Circulation et déplacement
Une trame viaire permettra de relier la rue Val Es Dunes (RD89) à la rue de Caen. Elle assurera une liaison ultérieure avec un espace libre densifiable, plus au Sud. L’aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation

de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d’urbanisme. Les différents quartiers seront reliés entre eux par des liaisons cyclo-pédestres.

Espaces publics et cadre de vie :
Les espaces libres de l’opération seront plantés et végétalisés : les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l’espace du projet. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Sur l’ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l’aménagement doit être conçu pour limiter l’imperméabilisation du sol et favoriser l’infiltration pluviale. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. L’aménagement doit faire l’objet d’un traitement paysager.

Le stationnement s’effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs. Les espaces de stationnement seront aménagés en coeur d’ilôt (à l’arrière des consrtuctions). L’aménagement d’une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques sera assuré sur le secteur. Il sera prévu une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs du nouveau quartier.

Les nouvelles opérations d’aménagement et de construction comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l’architecture ou aux aménagements paysagers de l’opération.

Secteur dit de «La Ferme Esnault»

Capacité d’accueil théorique :
Densité nette minimale (en logements à l’hectare) = 30
Surface : 18 700 m² pour un minimum de 45 logements

Programmation :
Moyen terme
La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l’Habitat en vigueur. Elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle, et des tailles de parcelles variées.

Le long de la RD89, la création d’un front urbain sera recherché, en offrant le cas échéant, des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements dans les étages.

Circulation et déplacement :
La voie de desserte interne permettra de relier la rue Julien Fâché au Nord à la rue de Caen au Sud. L’aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces nouvelles accroches. Le projet assurera des cheminements piétons sécurisés au sein et sur les

pourtours du site.

Espaces publics et cadre de vie :
Les haies qui bordent le secteur seront remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l’espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le stationnement s’effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs.

Secteur dit de «La Ferme Hastain»

Capacité d’accueil théorique :
Densité nette minimale (en logements à l’hectare) = 30
Surface : 5500 m² pour un minimum de 14 logements

Programmation :
Long terme
La programmation de logements sera compatible avec les orientations du Programme Local de l’Habitat en vigueur. Elle proposera notamment des alternatives à la maison individuelle, et des tailles de parcelles variées.

Le long de la RD89, la création d’un front urbain sera recherché, en offrant le cas échéant, des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements dans les étages.

Circulation et déplacement :
La voie de desserte interne permettra de relier la rue Val Es Dunes au Nord à la rue de Caen au Sud, et assurera une interrelation avec le site n°2. L’aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces nouvelles accroches. Le projet assurera des cheminements piétons sécurisés au sein et sur les pourtours du site.

Espaces publics et cadre de vie :
Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l’espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le stationnement s’effectuera selon le règlement de la zone Ub, mais des places publiques seront prévues en complément pour les visiteurs.

Surface totale de l’OAP : 32 200 m²
Capacité d’accueil théorique : 79 logements (hypothèses : 30 log /ha en densité nette - 20% d’emprises publiques)

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L’objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l’efficacité énergétique (l’implantation d’une construction peut permettre d’optimiser la quantité d’énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l’apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d’énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d’un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l’orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s’abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L’objectif est de limiter la déperdition d’énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moulures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d’énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

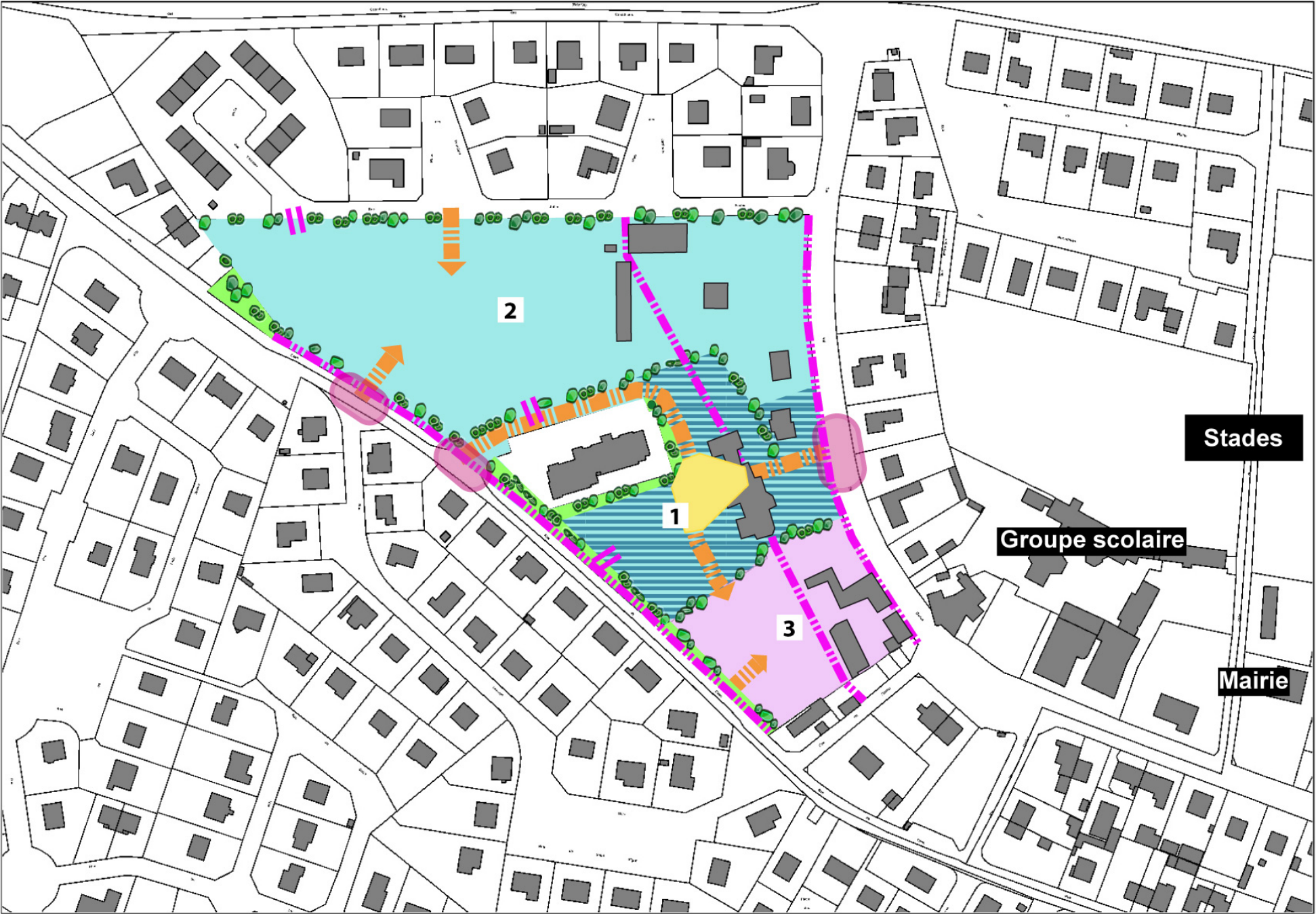
Définition : La compacité d’un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L’objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d’énergie solaire thermique et photovoltaïque d’un projet et de ne pas impacter l’environnement du site d’implantation. Cela participe également au confort de vie

des habitants.

- Planter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d’une rue).
- Etudier le périmètre d’ombre fictive de son projet afin d’éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Planter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n’est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s’assurer qu’un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s’assurer que les essences choisies n’aient pas d’impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.



ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Coeur de bourg

Programmation

Site n°1 : Ancienne mairie - secteur à vocation dominante habitat
=> Des commerces en rez-de chaussée seront programmés côté RD89
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation : court terme
Formes urbaines : Logements collectifs (R+2+C ou attique)

Site n°2 : Ferme Esnault - secteur à vocation dominante habitat
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation : moyen terme
Formes urbaines : alternatives à la maison individuelle / diversité dans la taille des parcelles / logements collectifs le long de la RD89

Site n°3 : Ferme Hastain - secteur à vocation dominante habitat
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation : long terme
Formes urbaines : alternatives à la maison individuelle / diversité dans la taille des parcelles / Logements collectifs le long de la RD89

Circulation et déplacement

Principe de trame viaire (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)

Principe de cheminements doux (tracé et localisation indicatifs - en partie représenté)

Fenêtres d’accès piétons (localisation indicative)

Accès aux opérations à aménager et sécuriser

Espaces publics

Principe de trame verte à créer (en partie représentée - strate herbacée, arbustive et arborée)

Place centrale végétalisée pouvant accueillir les aires de stationnements publics / privés