

EPCI de la RD16

Phase I : communes de Auwillars, Bonnebosq, Beaufour-Druval, Corbon, Drubec, Formentin, Léaupartie, Le Fournet, Notre Dame d'Estrées, Repentigny, Valsemé, Victot-Pontfol

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le 31.10 /2003

Modification n° 1 23.01 /2007

Modification n° 2 13.01 /2012

Plan Local d'Urbanisme Modification n°3 - Révision simplifiée n°1 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Syndical
en date du : **7 janvier 2013**

LE PRÉSIDENT
Monsieur PERREE

2c - Orientations d'aménagement



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. INTRODUCTION :

Elles résultent des enjeux soulignés dans le rapport de présentation et des conclusions des différentes études menées (annexées au Rapport de présentation).

Elles sont constituées par la Notice de Projet qui présente le projet dans sa cohérence.

Ainsi, celui-ci pourra faire l'objet d'adaptations rendues nécessaires par les études ultérieures, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause les principes édictés dans ce dossier.

PROGRAMMATION :

En fonction du contexte économique, on ne peut exclure que le projet se réalise en plusieurs phases.

Pour autant, **la réalisation des installations équestres devra être conjointe** (et en aucune façon postérieure) **à la première phase de réalisation des résidences**. Celles-ci pourront en effet être réalisées en plusieurs phases.

Quant aux logements locatifs sociaux, ils pourront être réalisés antérieurement ou conjointement en fonction du planning de chacun des opérateurs.

2. NOTICE DE PROJET

(VOIR CI-APRÈS)

A detailed topographic map of the Bonnebosq area, showing terrain contours, roads, and buildings. The map is oriented with North roughly at the top. A road, identified as RD 16, runs diagonally from the bottom left towards the top right. The map shows a mix of built-up areas and open fields.

COMMUNE DE BONNEBOSQ
DEPARTEMENT DU CALVADOS

Une résidence équestre à BONNEBOSQ

projet porté par EQUILAND

NOTICE DE PROJET – REVISION SIMPLIFIEE

P.L.U.de L'E.P.C.I. de la RD 16

1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La société EQUILAND développe un nouveau concept d'habitat permettant à plusieurs familles de partager une passion commune : le cheval. Il y a en effet aujourd'hui, partout en France, un réel engouement pour le cheval et un nombre croissant de cavaliers deviennent propriétaires de leur cheval, ou aspirent à le devenir.

1.1 CHOIX DU SITE

Compte tenu de la situation géographique privilégiée de BONNEBOSQ au cœur du pays d'Auge et de sa proximité avec DEAUVILLE, la propriété d'environ 40 hectares que la SAFER de Basse-Normandie doit vendre à la société EQUILAND constitue un site idéal pour l'implantation d'une résidence équestre.

Située à une vingtaine de kilomètres de DEAUVILLE, centre renommé au sein du monde équestre, BONNEBOSQ est très bien desservie par l'autoroute A13 et la route départementale 16. En outre, la proximité de LISIEUX constitue un atout important en raison de sa gare ferroviaire, puisque les résidents pourront accéder rapidement par le train aux agglomérations de PARIS et de CAEN.

Sur le plan touristique, la commune de BONNEBOSQ se trouve sur l'itinéraire de « la route du Cidre », et notamment près des très beaux villages de PONT-L'EVEQUE, BEUVRON-EN-AUGE et BEAUMONT-EN-AUGE.

De surcroît, ce domaine, dont une partie est d'ailleurs classée en zone constructible, jouxte le centre-ville et est par conséquent en continuité de la zone urbanisée de la commune.

1.2 LE CONCEPT DE LA RESIDENCE EQUESTRE

Il sera organisé sur cette unité foncière, un lieu de vie comprenant d'une part, des maisons individuelles ou mitoyennes, et d'autre part, les installations nécessaires à l'accueil et à l'hébergement des chevaux, ainsi qu'à la pratique des différentes activités équestres.

L'intérêt et la force de ce mode d'habitat est de décharger chaque résident de la gestion quotidienne de sa monture, en confiant son alimentation et sa surveillance, tout comme l'entretien des écuries et des autres installations, à un ou deux palefreniers, salariés de la résidence et logés sur place.

La répartition entre l'ensemble des propriétaires des différents frais afférents aux équipements hippiques génère pour chaque cavalier un coût modéré de gestion de sa monture.

L'attrait et la spécificité de ce concept repose ainsi sur le fait d'implanter les maisons en limite de prairie pour que chaque résident puisse rejoindre son habitation par des allées équestres sans qu'il soit nécessaire d'emprunter les voiries internes. Pour cela chaque propriété dispose d'un abri pour accueillir temporairement le cheval et notamment pour lui prodiguer des soins ou le panser, ou simplement durant le temps du repas de son cavalier. Toutefois, les équidés ne pourront en aucun cas rester durablement dans les jardins et devront être ramenés au pré ou dans leurs box à l'écurie après une randonnée ou le travail en carrière.

Les chemins cavaliers sillonnant la résidence et desservant les habitations seront reliés aux sentiers extérieurs. Chacun pourra partir en promenade à cheval sur les sentiers ou chemins ruraux. Cette connexion directe aux chemins équestres de la commune permettra également à des cavaliers extérieurs à la résidence d'emprunter les allées traversant la résidence et de s'arrêter quelques instants au club-house pour partager leur passion des chevaux.

Pour préserver l'esprit du lieu et son organisation autour des chevaux, aucune autre habitation ne pourra à l'avenir être édifiées au sein de la résidence. La taille des hameaux restera en adéquation avec les installations équestres et la surface des prairies nécessaires à l'alimentation et au repos des chevaux.

La taille de la résidence est choisie afin, d'une part, que l'activité équestre soit suffisamment importante pour amortir entre les résidents le coût des palefreniers, l'entretien et le fonctionnement des installations équestres et d'autre part, que la convivialité entre les cavaliers soit préservée grâce à une taille "humaine" de la résidence.

UNE RÉSIDENCE OUVERTE SUR LE VILLAGE

La spécificité du projet mené à Bonnebosq est le lien étroit, tant géographique que social, que la résidence entretiendra avec le village.

En effet, comme voulu par les documents d'urbanisme locaux, une opération de dix logements locatifs sociaux s'ajoutera aux quarante maisons de la résidence. Ils feront la transition entre le hameau Est et le village, avec lequel le site sera directement relié par un chemin permettant à l'ensemble des résidents de rejoindre les commerces et services du village en quelques minutes. Inversement, les chemins pédestres traversant la résidence seront ouverts à la fréquentation des piétons, permettant des promenades dans le site.

Des manifestations seront organisées par la Résidence pour montrer ses installations aux habitants du village, en particulier à l'occasion de visites scolaires.



PLAN DE MASSE



1.3 LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

LOGEMENTS :

- 40 maisons individuelles réparties entre deux hameaux, de 20 logements chacun ; **soit 8 000 m² de Surface de plancher**
- 2 logements pour les palefreniers (la maison existante au centre du site leur sera prioritairement affectée) ;

auxquels s'ajoutent :

- 10 logements à vocation sociale réalisés au sud du site, à l'entrée de la résidence, en extension du village
soit 1 000 m² de Surface de plancher

INSTALLATIONS EQUESTRES :

- un manège (20x 60m)
- 54 box : dont quatre seront prioritairement destinés aux locataires des logements sociaux (dans le cadre d'une participation financière aux frais d'exploitation)
- un hangar de stockage et locaux nécessaires aux soins des chevaux (sellerie, etc.) **soit 2 500m² de Surface de plancher**
- un club-house **soit 200m² de Surface de plancher**

Ainsi au total l'opération nécessitera moins de 12 000 m² de surface de plancher.

1.4 LES AMENAGEMENTS DE LA PROPRIETE :

AMÉNAGEMENTS EQUESTRES :

- une carrière ;
- une fumière ;
- un réseau de chemins équestres ;
- la clôture des pâtures ;
- la plantation des parcelles et la réalisation des clôtures de propriété ;

AUTRES AMÉNAGEMENTS

- une voie pédestre permettant de relier chaque hameau au village;
- deux entrées routières à la propriété aménagées sur la RD146b : l'une à la sortie du village, permettant l'accès au quartier locatif et au hameau est, une seconde en dessous du cimetière, sécurisée pour la traversée des chevaux, permettant l'accès aux installations équestres à l'est et au second hameau à l'ouest.

1.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : raccordement au réseau communal au niveau de la Rue de Criqueboeuf.

EAUX USÉES : les logements seront raccordés au réseau d'assainissement collectif communal. Les autres installations respecteront la réglementation en vigueur.

DEFENSE INCENDIE : elle sera assurée par des ouvrages propres à la résidence

2 PRESENTATION DETAILLEE

2.1 DES INSTALLATIONS EQUESTRES DE QUALITE

Les installations équestres seront implantées dans la partie Nord de la propriété (à l'écart des sols pouvant présenter des risques de glissement).

Elles seront conçues en partenariat avec le service d'ingénierie des Haras Nationaux et le cabinet d'architectes-urbanistes C.B.G. de Port-Grimaud.

Le dimensionnement des bâtiments à usage d'écurie, de sellerie, de hangar de stockage et de fumière sera calculé en fonction du nombre de maisons dépendant de la résidence.

Il sera attribué un box pour chaque logement, et dix d'entre eux pourront disposer d'un second.

Le bâtiment bénéficiera d'un système de ventilation performant et sa température devra toujours être comprise entre 10 et 25° C. De même, l'hygrométrie, l'éclairage, la nature du sol, la gestion des eaux usées et l'évacuation du fumier seront des critères importants à prendre en considération lors de la conception du projet. A cet égard, le volume de la fumière sera déterminé avec précision et cet équipement sera pourvu d'une cuve enterrée permettant de récupérer en cas de pluie les jus de percolation. Il faut souligner que les bâtiments d'écurie et de fumière seront implantés à une distance minimum de 100 mètres des premières habitations, conformément aux règles d'hygiène.

La carrière est le terrain où évoluent les chevaux en extérieur, que ce soit pour les activités de dressage, de saut d'obstacles, de voltige ou simplement d'entraînement. Elle comportera des obstacles de différentes hauteurs. Son sol en sable extra-silicieux sera drainé afin d'éviter les

flaques d'eaux de pluie gênant la pratique des disciplines équestres. Ses dimensions seront a minima de 60 mètres de long par 40 mètres de large.

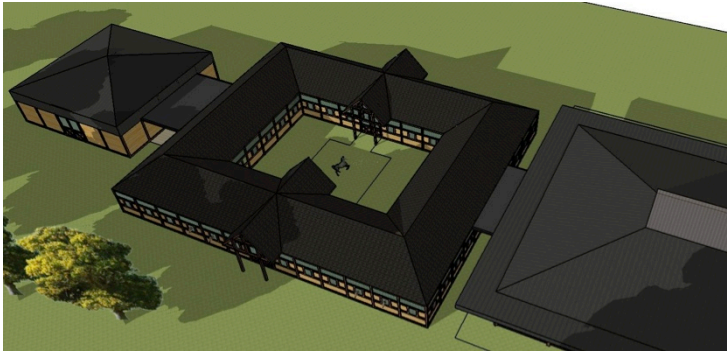
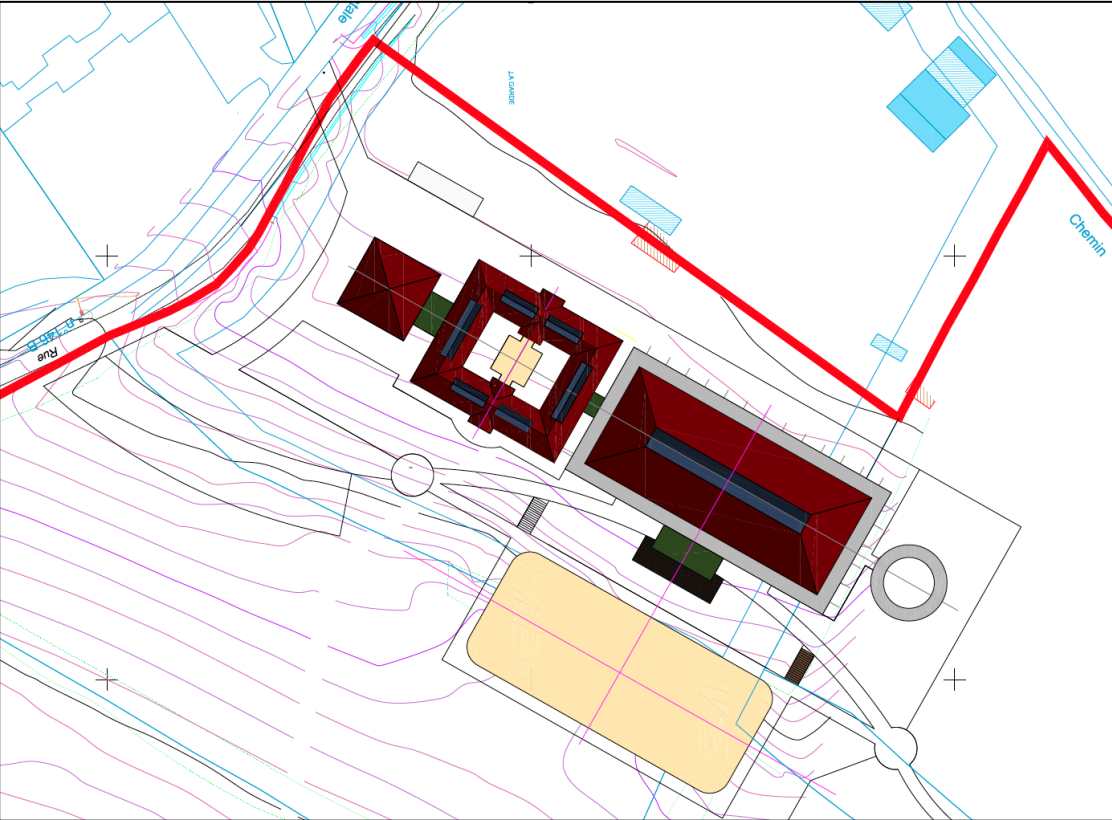
Le manège est une aire d'évolution couverte, dont les dimensions seront de 20 mètres de large par 40 de long. Cet équipement permettra aux cavaliers de s'entraîner lorsque la carrière sera impraticable, notamment en hiver ou lors de fortes pluies. Il sera dépourvu de mur, afin de ne pas entraver la vue depuis le club-house situé à proximité. Néanmoins, un système de rideaux coulissants faisant office de paravent sera installé, afin de protéger les cavaliers les jours de grand vent et de leur permettre ainsi de monter confortablement.

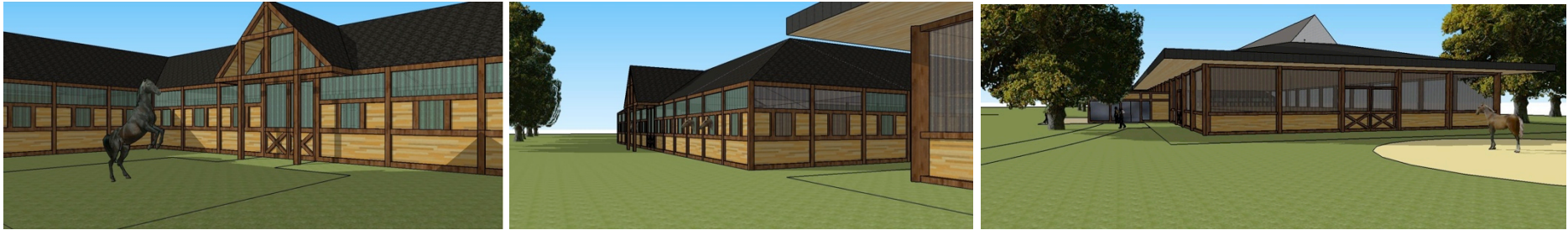
Les prairies seront alimentées en eau et équipées de barrières électrifiées en poteaux bois, afin d'assurer la sécurité des équidés. Elles seront divisées en paddocks, ce qui permettra de regrouper les chevaux à proximité des maisons de leurs propriétaires. La hauteur des clôtures sera au minimum d'1,60 mètre en bordure de route et 1,30 mètre entre herbages. En outre, des barrières canadiennes seront réalisées aux deux entrées de la résidence. Elles permettront d'arrêter tout cheval qui tenterait de s'échapper. Ces barrières consistent en l'aménagement dans le sol de la voirie d'une fosse qui effraie les chevaux en raison de leur peur du vide. Les voitures peuvent quant à elles franchir cet équipement grâce à un système de poutres ou de caillebotis. Néanmoins, les animaux peuvent passer sur ce système de confinement dès lors qu'ils y sont encouragés, notamment par leur « maître ».

Enfin, un club-house sera créé dans la partie « haras » de la résidence, près de la carrière et des autres installations équestres. Ce lieu de rencontre permettra aux cavaliers de se retrouver dans une ambiance chaleureuse et conviviale.

PLAN MASSE DE PRINCIPE et VUES
DES INSTALLATIONS ÉQUESTRES
Documents Avril 2012 - LE BORGNE Architecte
IDEE

SITUATION





2.2 TYPOLOGIES DES MAISONS DE LA RESIDENCE EQUESTRE

L'architecture des constructions est confiée à un cabinet d'architectes spécialisés dans les projets touristiques pour donner à la résidence une identité architecturale forte, à la hauteur de l'aspect innovant du projet.

Après concertation avec les élus, c'est un style vernaculaire qui a été retenu. Il s'appliquera à l'ensemble des constructions du projet.

Pour assurer la cohérence architecturale, aucune maison ne pourra ainsi présenter une autre architecture que celle déclinée en différents types pour le projet architectural choisi.

Un choix varié de plans et de superficies sera proposé aux acquéreurs. Les superficies oscilleront entre 90 et 200 mètres carrés. Cette variété de constructions permettra d'offrir une large fourchette de prix, ce qui garantira une mixité sociale mais aussi générationnelle au sein de la résidence équestre.

Toutes les maisons seront implantées en limite des pâtures. Leurs habitants pourront alors profiter du spectacle offert par les chevaux laissés au pré et de perspectives dégagées sur la campagne et le village de BONNEBOSQ.

Elles seront toutes reliées au réseau de chemins, leur permettant de se déplacer dans le site avec leur monture ou de se diriger vers le village sans voiture.

Un soin particulier sera apporté à leur implantation dans les terrains en pente pour limiter les déblais et remblais (voir les coupes de principe ci-après).

Le projet d'ensemble assurera une déclinaison harmonieuse des couleurs et matériaux au sein de chaque hameau.

EXEMPLE DE MODÈLES PROPOSÉS : voir ci-après



Echelle 1/200^e



Echelle 1/100^e



COUPE 10-10

Echelle 1/100^e

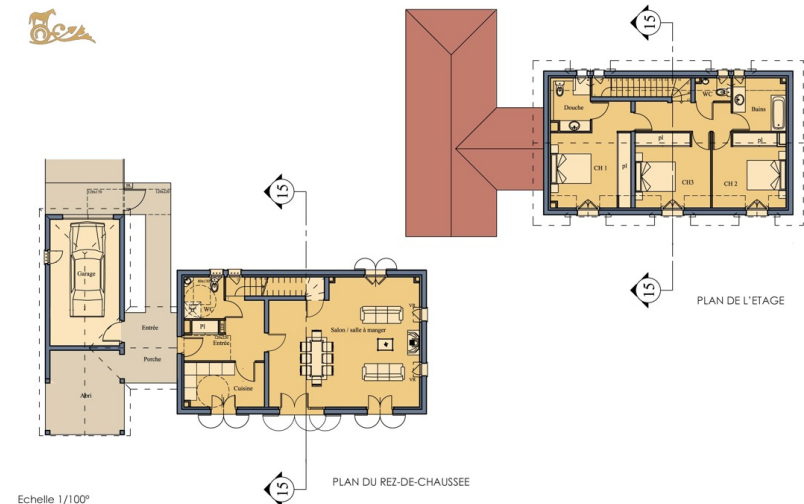
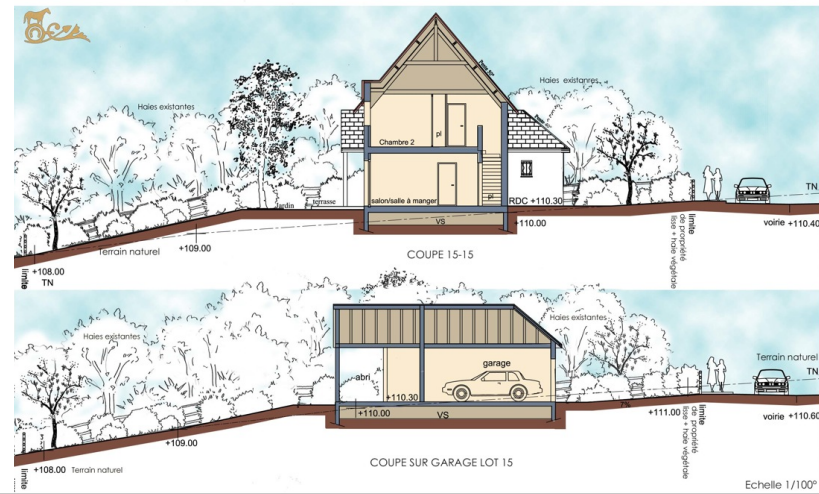


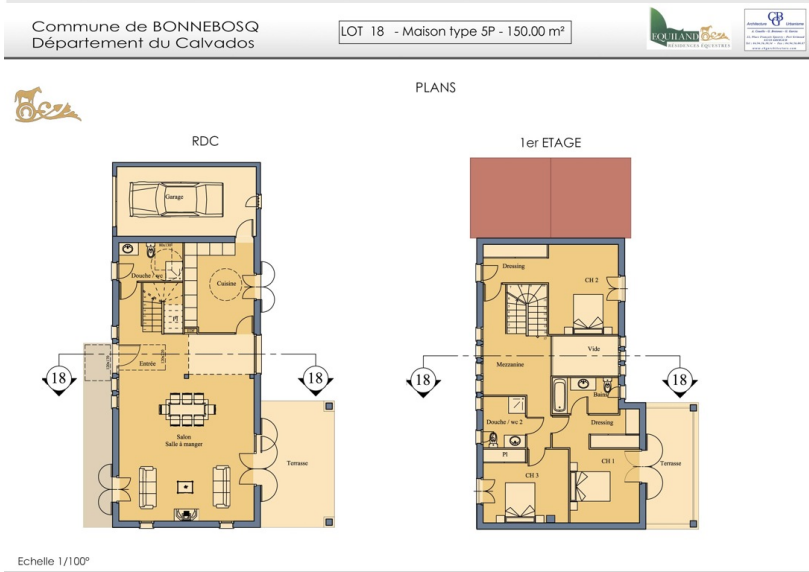
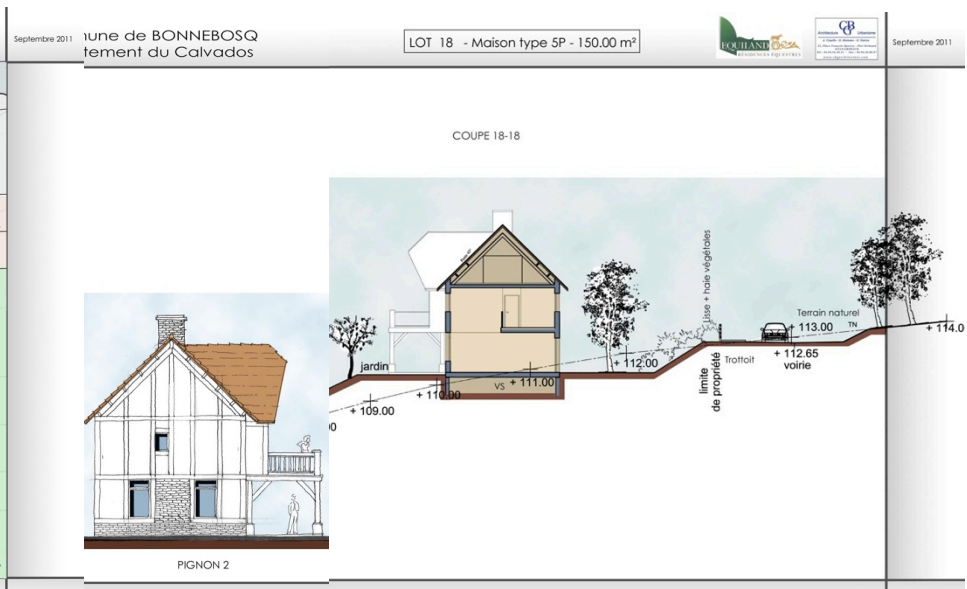
FACADE RUE

Enduit couleur "crème" 041
(réf WEBER)
Colombages, menuiseries et boiseries
couleur "gris bleu"

FACADE JARDIN

Echelle 1/100^e





2.3 TYPOLOGIES DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'opérateur social PARTELIOS réalisera les dix logements locatifs sociaux prévus sur le site de la résidence équestre.

Ce seront dix maisons individuelles à destination de familles (T4).

Le site de l'opération a été retenu en considérant d'une part la nécessité de les localiser le plus près possible du village et de ses équipements (et réseaux), d'autre part en privilégiant la qualité de l'insertion paysagère.

Ainsi, une implantation plus à l'ouest a été abandonnée d'une part parce que la rénovation des constructions vétustes à l'entrée de la propriété (au niveau du ruisseau) ne pouvait être envisagée dans le cadre d'un programme social, d'autre part parce que le projet retient la protection paysagère de la prairie pentue visible depuis le centre du village (et de la Mairie).

En raison de la très forte pente du terrain, les maisons ont été implantées de façon à rester au plus proche du terrain naturel, et en évitant au maximum les déblais/remblais pour les voiries d'approche et les stationnements (y compris les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite). Ainsi, le plan retenu reprend le mode d'insertion traditionnel dans la pente naturelle (comme en témoignent les constructions proches) : en longère, parallèlement aux courbes de niveau. Cette disposition offre aux habitations des vues vers la vallée et une orientation Sud pour tous les espaces de vie.

Pour les façades et l'aspect général des maisons, le parti architectural reprend celui des autres constructions : couverture d'ardoises à 2 pans, soubassement maçonné et d'étage à ossature bois. La gamme colorée sera commune.



FACADES



PLANS LOGEMENTS TYPES - T4



E S Q U I S S E

Echelle : 1/1000

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS - BONNEBOSQ
PARTELIOS le 19 janvier 2012
AGENCE SCHNEIDER architectes et urbanistes

COUPES

E S Q U I S S E



PHOTOGRAPHIES SITE



E S Q U I S S E



PHOTOGRAPHIES SITE



E S Q U I S S E

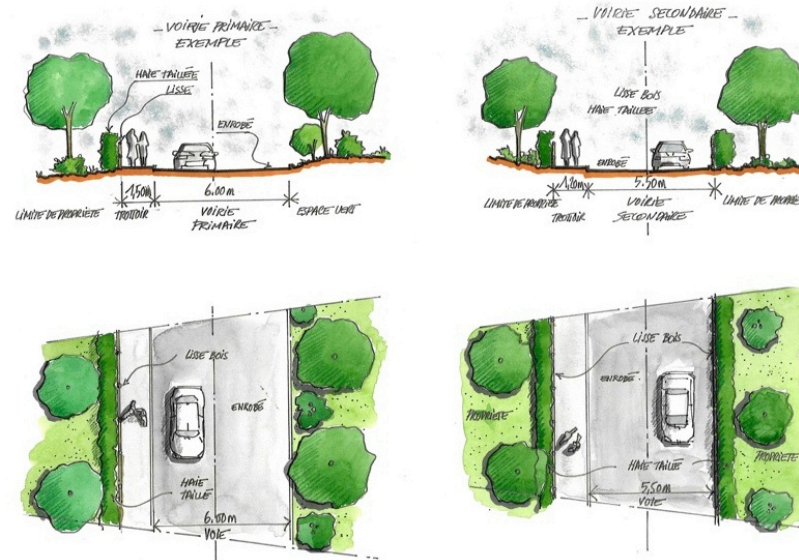


CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS - BONNEBOSQ
PARTELIOS le 19 janvier 2012
AGENCE SCHNEIDER architectes et urbanistes

2.4 QUALITE DE L'INSERTION DANS LE SITE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERES

Pour assurer la cohérence paysagère, les aménagements accompagnant les constructions (plantations, clôtures, aménagements de voies, gestion des eaux pluviales, déblais-remblais, etc.) seront définis en cohérence avec les principes suivants.

Leur typologie sera adaptée aux paysages du Pays d'auge et précisément définis dans le dossier d'aménagement.



2 – LA PRISE EN COMPTE DU CADRE PAYSAGER DANS LE PROJET

Extrait étude CERESA

L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Pour l'aménagement des espaces publics, les matériaux seront délibérément simples de façon à valoriser les espaces verts qui doivent dominer. Ainsi, le mobilier, y compris les clôtures, sera principalement constitué de bois. Les allées cavalières et les cheminements piétons isolés devront être perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant la voirie, on cherchera à limiter la vitesse dans les rues principales, en particulier dans la partie est du projet où la voie est très linéaire. Pour cela, on pourra mettre en place des passages de politesse ou un plateau ralentisseur par exemple.

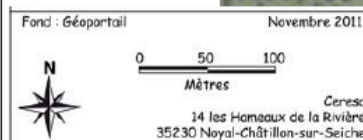


Croquis d'ambiance du cabinet CBG

LE MAINTIEN DE LA TRAME BOCAGERE

Le projet a cherché à protéger au maximum la trame bocagère existante. Ainsi, très peu de tronçons de haie vont disparaître et l'organisation générale des prairies va être conservée.

Concernant la qualité des haies, certaines méritent d'être nettoyées (avec l'arrachage de ronce et l'élagage de certains arbres ou arbustes) et d'autres d'être en partie regarnie.



2 – LA PRISE EN COMPTE DU CADRE PAYSAGER DANS LE PROJET

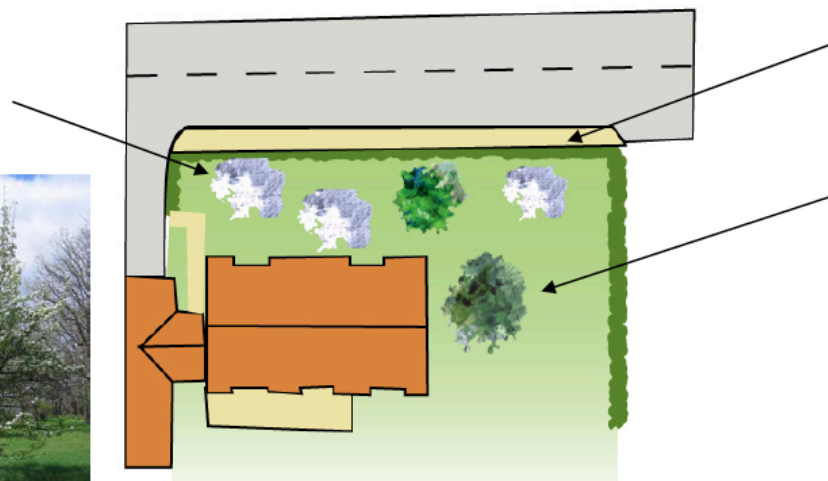
RECOMMANDATIONS POUR LES LOTS HABITES

Les espaces à l'avant des habitations devront être plantés d'arbres puisqu'ils participeront fortement au **paysagement des rues**. Pour cela, deux solutions sont possibles :

- soit les plantations sont réalisées par l'aménageur ;
- soit l'aménageur met en place un cahier des prescriptions paysagères suffisamment stricte.

Les clôtures seront des **lisses en bois**, identiques à celles qui délimiteront les prairies. Elles seront **doublées par une haie arbustive** plutôt basse. A l'arrière, des arbres épars rappelleront les vergers que l'on trouve à l'avant des fermes du Pays d'Auge.

Pommiers communs ou autre arbre fruitier de petit envergure pour rappeler les vergers



Lisse en bois doublée d'une haie plutôt basse (noisetier, troène, cornouiller, viome lanthane, viome aubier, fusain, etc.)

Arbre de haut jet (merisier, érable sycomore, charme commun, etc.)

PALETTE VEGETALE

• Haie

Arbres de haut-jet	Cépées ou arbustes
Chêne pédonculé	Charme commun
Chêne rouvre	Erable champêtre
Erable sycomore	If commun
Frêne commun	Prunier myrobolan
Hêtre	Saule marsault
Merisier	Prunellier
Noyer commun	Troène vulgaire
Noyer noir	Viorne lantane
	Viorne aubier
	Pommier sauvage

• Arbres isolés

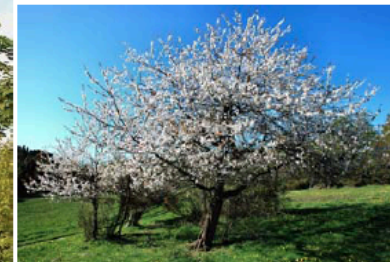
Outre les arbres de haut-jet conseillés pour les haies, les arbres isolés pourront également être choisis parmi :

- Tilleul à petites feuilles
- Pommier commun
- Alisier torminal
- Amélanchier

EXEMPLES DE VEGETAUX



Erable sycomore



Merisier



Noyer noir



Prunier myrobolan



Pommier sauvage



Viorne aubier

3 – LA PRISE EN COMPTE DU RELIEF DANS LE PROJET

Extrait étude CERESA

LES EAUX DE RUISSELLEMENT

ACTION 1 : Travailler l'infiltration et le parcours de l'eau dans les espaces publics du projet

L'intérêt de l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du projet est de diminuer le volume d'eau à stocker dans les bassins de fond de vallée, ce qui permettra de limiter l'impact paysager des terrassements. En outre, cette solution mettra en valeur l'eau en tant qu'élément de paysage et rappellera les nombreux ruisseaux du secteurs.

Plusieurs techniques peuvent être appliquées pour cela :

- noues ou fossés drainants et de stockage accompagnant les espaces publics: le long des voies, des allées équestres, des parkings, etc..
- utiliser au maximum des **matériaux perméables** pour augmenter l'infiltration pour le traitement des espaces publics: chemins en terre/pierre, pavés sur gazon, dalles gazon pour les espaces de stationnement ...
- **animer le parcours de l'eau du plateau à la vallée**, parcours pouvant prendre différentes formes: larges noues, fossés, petit caniveau pavé, aménagement de petites cascadelles dans les fossés sur les coteaux, ect.
- **utiliser certains secteurs d'espace public comme zone de stockage de l'eau** en créant des chaussées drainantes (parking par exemple) ou des puits d'infiltration (au pied des bâtiments équestres par exemple)



Noue d'infiltration avec couche d'empierrement



Caniveau et stationnement sur sablé



Stationnement sur dalle gazon et enherbement pouvant dissimuler une tranchée drainante



Tranchée drainante

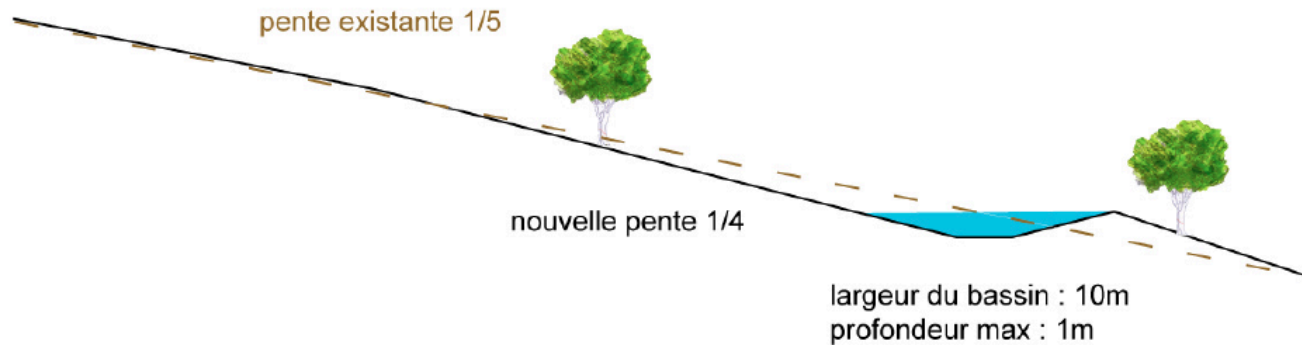
3 – LA PRISE EN COMPTE DU RELIEF DANS LE PROJET

Extrait étude CERESA

ACTION 2 : Les bassins d'orage

Principes d'intégration du bassin sud-est :

- la profondeur du bassin sera au maximum de 1m et sa largeur de 10m. Pour atteindre le volume voulu, on cherchera à étirer le bassin parallèlement à la pente ;
- les pentes seront les plus proches possibles des terrains naturels, 1/3 voire 1/4, et seront traitées en prairie après travaux ;
- des pommiers épars occuperont ponctuellement les abords du bassin, comme l'ensemble de la prairie (voir le paragraphe sur les vues depuis le bourg)



Bassin sud-est

2-5 DESSERTTE DE LA RESIDENCE EQUESTRE

a- Aménagement de la rue du Château :

La RD146b sera aménagée jusqu'au lavoir et donc jusqu'à l'entrée de la résidence équestre à l'Est, et du chemin pédestre permettant l'accès au hameau ouest.

> DOCUMENTS FLIN Architecte
(non contractuels)

Rue du Château

Création d'un seuil en pavé, à l'entrée de la commune avec un passage clouté pour répondre aux attentes du futur aménagement d'une résidence équestre.

Le long du linéaire bâti nous voulons restaurer un trottoir en briques, ceci afin d'assurer la protection des piétons et retrouver les traces du passé.

Sur l'autre « rive » un Parking est créé près du lavoir. Il s'agit d'une zone en stabilisé renforcé avec un caniveau en grès et la plantation d'un arbre remarquable à l'angle du lavoir.

Sur cette rive il est difficile de créer un trottoir, étant donné la largeur de la rue.

Ainsi nous avons créé un fil d'eau franchissable en pavé, ce qui confirme l'identité rurale.



b- Aménagement du carrefour entre l'accès au hameau ouest et à la résidence équestre et la RD146b :

Un accès unique sera aménagé, permettant les échanges est/ouest entre les deux sites de la résidence.

Cet aménagement permettra de ralentir le trafic qui descend vers le village pour sécuriser les tourne-à-gauche ; il comprendra de plus les aménagements en amont et en aval pour la traversée des cavaliers.

- DOCUMENT CBG : principe d'aménagement du carrefour

c- Chemins cyclo-pédestres :

Ils relieront chacun des ensembles bâtis de la résidence au centre du village.

Ainsi, le hameau ouest sera relié au village par la petite venelle qui fait face au lavoir, le hameau est et les logements sociaux, par celle qui rejoint le Rue de Trouville ; l'aménagement d'une passerelle sur la Dorette, permettra de relier les installations équestres avec le précédent.

- Voir PLAN MASSE page 3

