

Département du Calvados

Commune de  
**VILLONS-LES-BUISSONS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Pièce n°  
**2**

**POS**

---

Approuvé le 31-07-1981  
Dernière modification (n°3) 28-04-2008

**Révision en PLU**

---

Prescrite le 19-03-2012  
Arrêtée le 09-12-2013  
Approuvée le 29-09-2014

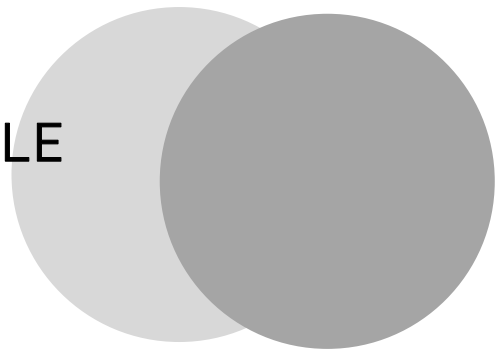


# Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>9</b>
1.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°1 .....	10
1.2. Présentation détaillée de l'orientation n°1 .....	12
a) Valoriser et protéger les éléments structurants du patrimoine bâti au sein des deux bourgs historiques de Villons et des Buissons .....	12
b) Créer une identité visuelle propre à Villons-les-Buissons renforçant sa qualité d'ensemble.....	13
c) Valoriser et créer des espaces de rencontre et de convivialité quotidienne .....	15
<b>2. PROTEGER L'ECRIN AGRICOLE ET NATUREL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE VILLAGE DE VILLONS-LES-BUISSONS</b> .....	<b>17</b>
2.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°2.....	18
2.2. Présentation détaillée de l'orientation n°2 .....	20
a) Fixer des limites naturelles à l'urbanisation .....	20
b) Sauvegarder les perceptions visuelles vers et depuis l'extérieur de la commune.	21
c) Mettre en valeur et développer les chemins ruraux.....	22
<b>3. INSCRIRE LE VILLAGE DANS UNE DYNAMIQUE D'AGGLOMERATION</b> .....	<b>23</b>
3.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°3.....	24
3.2. Présentation détaillée de l'orientation n°3 .....	26
a) Privilégier les constructions dans les interstices du tissu urbain, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...	26
b) Concevoir une nouvelle façon d'habiter .....	27
c) Préserver l'activité agricole sur la commune.....	28
d) Connecter la commune de Villons-les-Buissons au reste de l'agglomération.....	29



# PREAMBULE





Le PADD (document du dossier du Plan Local d'Urbanisme), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Il est l'outil de la politique d'aménagement et de développement globale, cohérente et affirmée d'un Projet de Territoire. Le PADD peut alors préciser :

- Des mesures de nature à préserver le centre-ville et les quartiers existants, à développer ou à créer de nouveaux secteurs.
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Ce document présente donc les objectifs de la politique d'aménagement qui doivent définir la manière dont la commune envisage son développement dans les années à venir, et les dispositions dont elle souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, il fournit le cadre d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires qui sont inscrites dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Le PADD constitue ainsi la véritable « clef de voûte » du PLU.

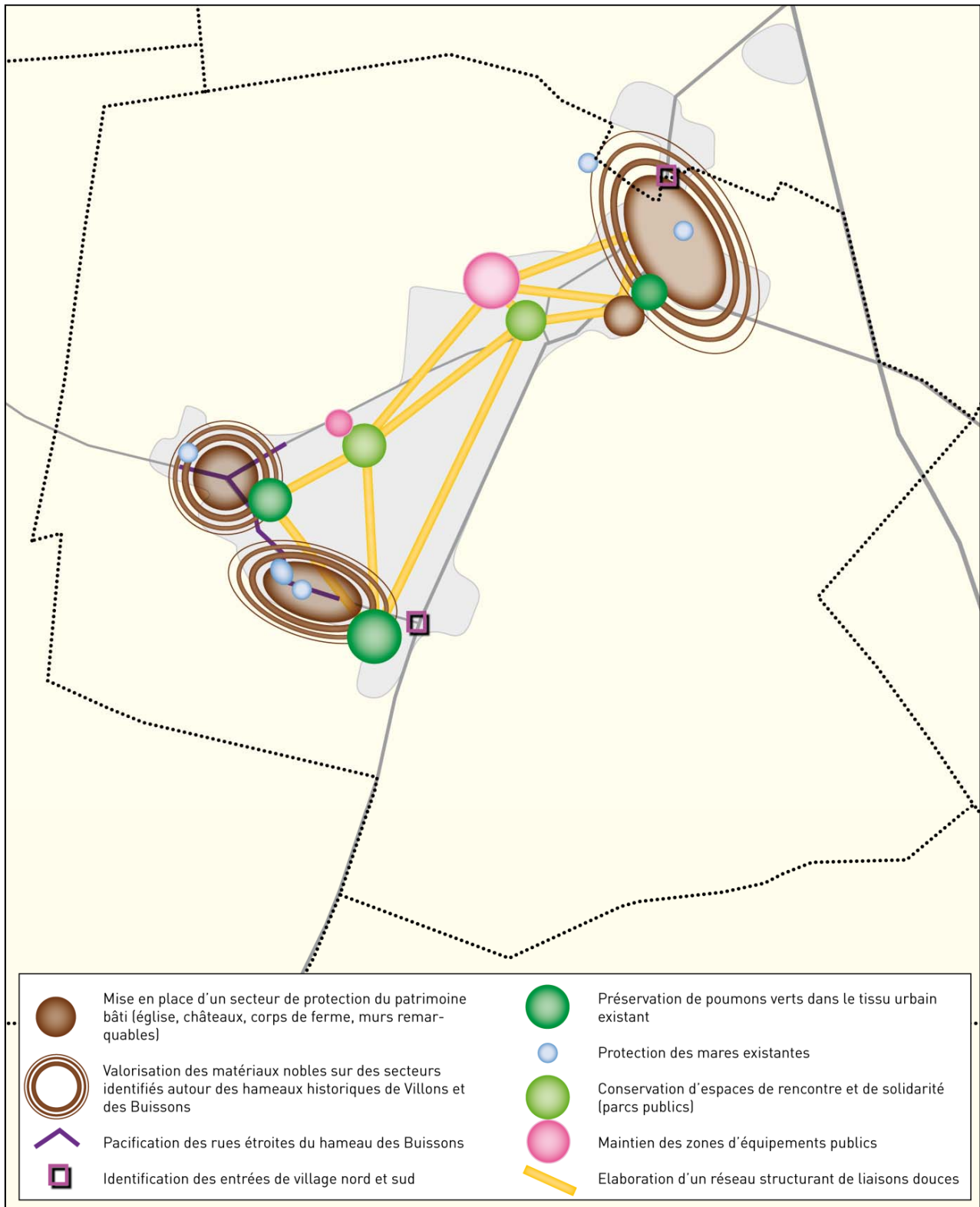
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Villons-les-Buissons s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune. C'est donc sur la base de ces conclusions que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long terme. Elle entend ainsi inscrire résolument Villons-les-Buissons dans une logique de village durable et solidaire.



# 1. PRESERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA COMMUNE



## 1.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°1



### **Valoriser et protéger les éléments structurants du patrimoine bâti au sein des deux bourgs historiques de Villons et des Buissons**

- **identification du patrimoine remarquable** (châteaux, corps de ferme, église, murs, fontaines, etc.)
- **mise en place d'un secteur de protection du patrimoine bâti** sur les hameaux historiques (article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

### **Créer une identité visuelle propre à Villons-les-Buissons renforçant sa qualité d'ensemble**

- **création d'une charte des espaces publics** (uniformisation du mobilier urbain sur les axes structurants de la commune, revêtements de sols spécifiques à la commune, etc.)
- **valorisation des matériaux nobles** (pierre, ardoise, tuile plate) pour les nouvelles constructions sur des secteurs identifiés (autour des hameaux de Villons et Buissons et dans le périmètres de protection de 500m du monument historique de l'église des Buissons)
- **entrées de village marquées** pour identifier l'arrivée dans le village de Buissons (entrée nord depuis Anisy, et entrée sud depuis Saint Contest)
- **sécurisation des rues étroites du hameau des Buissons** (parties ouest de la rue des Buissons, partie ouest de la rue des Glengarians) afin de sécuriser et favoriser les déplacements piétons : création d'une «zone 30» ou d'une «voirie partagée»

### **Valoriser et créer des espaces de rencontre et de convivialité quotidienne**

- **conservation des équipements et parcs accessibles au public** actuels (parc et citystade de la mairie, terrain de tennis, stade) et création de nouveaux espaces récréatifs (délaissé à côté du stade)
- **repérage et préservation du patrimoine paysagé et planté remarquable** du le tissu urbain et de l'espace agricole au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- **élaboration d'un réseau structurant de circulations douces** entre les quartiers (schéma de déplacement doux avec liaisons entre les 2 hameaux historiques maillant les nouveaux quartiers et les secteurs d'équipements (tennis, mairie)

## 1.2. Présentation détaillée de l'orientation n°1

### a) Valoriser et protéger les éléments structurants du patrimoine bâti au sein des deux bourgs historiques de Villons et des Buissons

*La commune était autrefois constituée de deux hameaux distincts : Villons et les Buissons. Ceux-ci, même s'ils sont aujourd'hui intégrés dans la tache urbaine de la commune possèdent toujours une architecture caractéristique de l'activité agricole intense des origines. De nombreux corps de ferme, ainsi que deux châteaux et une église dont le chœur et le clocher sont inscrits aux monuments historiques depuis le 12 avril 1927, contribuent à cette identité rurale. C'est pourquoi la municipalité souhaite préserver ce patrimoine caractéristique et historique de la commune.*

### **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

#### Identification et protection du patrimoine bâti remarquable

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet d'assurer la protection d'éléments particuliers, d'îlots, de quartiers identifiés comme remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ainsi sur la commune de Villons-les-Buissons, deux secteurs de protection seront délimités sur les hameaux historiques de Villons et des Buissons, là où sont les plus densément localisés les éléments patrimoniaux. Les éléments isolés seront protégés individuellement.

Ainsi les éléments à protéger seront identifiés dans le règlement. Ceux-ci peuvent à la fois être des ensembles bâtis (habitations, châteaux, fermes) et à la fois des éléments particuliers tels des murs ou fontaines. Ils sont principalement localisés dans les deux hameaux historiques.

#### Report du périmètre de protection du chœur et du clocher de l'église des Buissons au titre des monuments historiques inscrits

Le périmètre de protection actuel est constitué d'un périmètre arbitraire circulaire de 500m de rayon.

Cependant, l'architecte des bâtiments de France propose un redécoupage du périmètre de protection. Le principal intérêt de ce périmètre de protection modifié est de déterminer ce qui participe réellement au cadre de présentation du monument et qui doit faire l'objet d'une attention particulière.

La mairie acceptant ce nouveau périmètre, ce dernier devra être reporté sur les documents graphiques du règlement du présent PLU.

**b) Créer une identité visuelle propre à Villons-les-Buissons renforçant sa qualité d'ensemble**

*Si les deux hameaux historiques ont su garder leur identité rurale par la conservation des matériaux d'origine, notamment lors des réhabilitations, les constructions les plus récentes, essentiellement les pavillons individuels, ont perdu ce caractère identitaire. Les matériaux sont moins nobles, l'architecture contemporaine est en opposition avec les typologies d'antan.*

*L'espace public s'est également modifié au fil du temps, passant de rues étroites et sinueuses bordées de hauts murs de pierre à des rues larges, aérées longées par des murs maçonnés et recouverts d'enduits ou plantés.*

**DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

Le PLU doit préserver chaque ambiance du village, ne doit pas imposer les mêmes règles sur l'ensemble des zones du village. Toutefois, une qualité globale des éléments bâtis, non bâtis et des espaces publics sera recherchée.

**Charte des espaces publics**

La commune souhaite fixer des règles encourageant des espaces publics de qualité. Ces lieux de rencontre et de convivialité devront se composer d'espaces minéraux mais la part du végétal devra se renforcer, participant ainsi à la gestion alternative des eaux pluviales. Les essences des végétaux plantés devront être compatibles avec l'environnement de la Plaine de Caen.

Le mobilier urbain (candélabres, bancs, jeux, etc.) devrait s'harmoniser et être cohérent sur l'ensemble de la commune. Ainsi une réflexion pourrait être faite pour que ce mobilier reflète au mieux l'identité et le caractère de la commune (matériaux, teintes, formes, etc.). Les axes principaux pourraient faire l'objet des premières modifications.

Les sols pourront avoir un traitement spécifique, en fonction des quartiers, de la hiérarchie du réseau viaire, du partage de la voirie.

**Valorisation des matériaux nobles**

Les bâtisses ainsi que les murs des cœurs historiques de Villons et des Buissons sont essentiellement composées de pierre. Si le PLU ne permet pas l'imposition de matériaux précis pour les nouvelles constructions et les réhabilitations, il peut en revanche imposer le

respect de teintes particulières. Ainsi seront privilégiées les couleurs se rapprochant de la pierre existante. Certains matériaux pourront en revanche être interdits.

Dans les quartiers pavillonnaires, les règles, même si elles sont assouplies par rapport aux cœurs historiques, devront permettre de retrouver une certaine homogénéité d'ensemble afin que les nouvelles constructions s'insèrent dans leur environnement urbain et naturel immédiat. Le bâti situé en limite d'espace agricole pourra faire l'objet de prescriptions spéciales.

#### Mettre en valeur les entrées de village

Les entrées dans Villons-les-Buissons depuis l'espace agricole se font en douceur et sont de qualité, avec un passage progressif de route départementale à rue de village. Toutefois, le revêtement et les aménagements de voirie n'ont pas beaucoup d'effet sur la vitesse des véhicules. Les entrées Sud et Est notamment sont parfois franchies à des vitesses excessives. Ainsi la voirie pourra être aménagée de sorte à faire ralentir les véhicules, sans toutefois empêcher les déplacements des engins de secours ou encore des engins agricoles ou de ramassage des déchets.

L'entrée Nord est différente puisque située en continuité urbaine entre Anisy et Villons-les-Buissons, elle est donc composée d'une rue que les véhicules pratiquent à vitesse réduite. L'enjeu est ici de marquer l'entrée de village, de montrer que l'on change de commune. Ainsi cette entrée pourrait faire l'objet d'un traitement spécifique de son revêtement (matériaux, couleurs) et de son mobilier urbain.

#### Sécurisation des rues étroites

Les rues des hameaux historiques de Villons et des Buissons sont étroites et sinueuses et non adaptées au partage de la voirie. Or les trottoirs sont inexistantes et difficiles à réaliser au vu des contraintes de largeur, ainsi la vitesse pourra être abaissée par la mise en place de « zone 30 » ou de « zone semi piétonne » accompagnées d'aménagements incitatifs.

### **c) Valoriser et créer des espaces de rencontre et de convivialité quotidienne**

*Les espaces et équipements publics sont indispensables à la vie sociale et sportive de la commune. Ce sont des lieux de rencontre qui participent également à la qualité du cadre de vie. Il est donc nécessaire de les préserver, de les développer et de les mettre en réseau.*

#### **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

##### Conserver des équipements et parcs accessibles au public

L'ensemble des équipements sportifs actuels seront pérennisés. Toutefois certains pourront être délocalisés afin de créer un pôle loisirs. Ce pôle sera situé le long de la rue des Buissons. Il permettra d'assurer la greffe entre les deux hameaux historiques. Cette nouvelle centralité (complétée d'une opération d'habitat sur la partie sud de la rue), restructurera une zone stratégique à l'interface entre milieu urbain et milieu naturel et agricole. Elle sera constituée de nouveaux espaces publics et naturels bordés par un court de tennis, un terrain de football, un labyrinthe, et d'aménagements accompagnant ce pôle loisirs (parking paysagé en partie perméable, cheminement doux, requalification de la rue des Buissons, etc.).

Cette zone est intégrée dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 localisée de part et d'autre de la rue des Buissons.

##### Repérage et préservation du patrimoine paysagé et planté remarquable

Certains arbres ou alignements d'arbres sont remarquables au sein de la commune et dans l'espace agricole communal. Toutefois de part leur faible emprise il est préférable de ne pas les classer en espaces boisés classés qui sont plutôt destinés à des bois et forêts de plus grande surface.

Ainsi au même titre que le bâti remarquable, des éléments paysagés peuvent également être protégés par l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ils seront repérés sur les documents graphiques du PLU par une légende spécifique.

Les mares de la commune, contribuant à la trame bleue, feront également l'objet de cette mesure de protection.


##### Elaboration d'un réseau structurant de circulations douces

La commune souhaite faire la promotion de la mobilité active, c'est-à-dire des déplacements piétons ou vélos pour les trajets quotidiens de courte distance. Ainsi, il existe déjà des cheminements à travers le village qu'il est essentiel de développer, notamment lors de nouvelles opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif étant de relier les deux hameaux

historiques tout en maillant les quartiers et secteurs d'équipements situés entre eux pour rendre accessibles les équipements depuis les zones d'habitat.

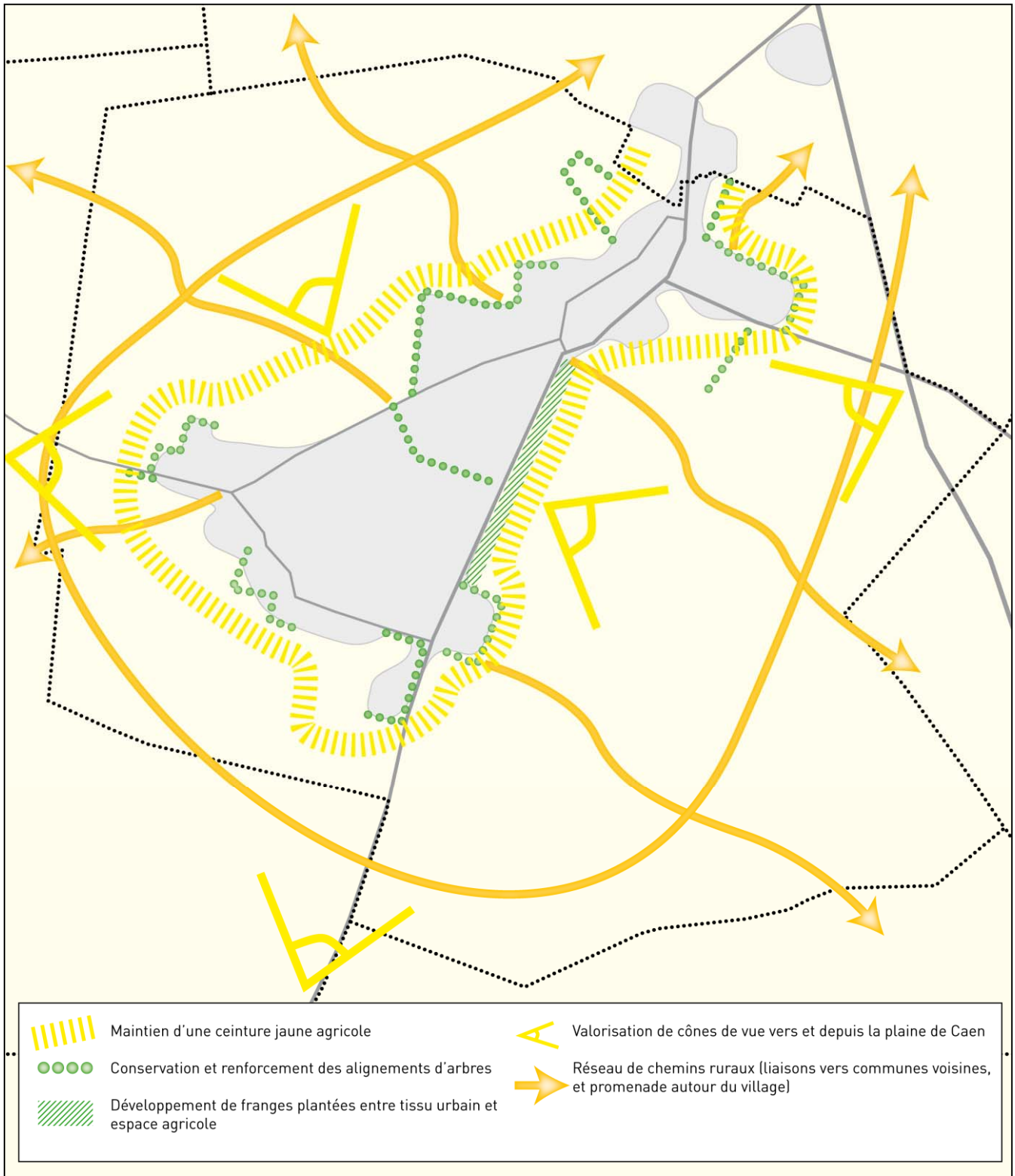
Ainsi, le nouveau quartier regroupant le pôle loisirs et une zone d'habitat de part et d'autre de la rue des Buissons, de même que la restructuration autour de l'extension du cimetière, devront intégrer des voies dédiées à ces modes actifs. Ces chemins seront indépendants de la voirie afin de sécuriser les déplacements doux.

Afin que leur réalisation ait le plus de chance d'aboutir, notamment pour ceux situés hors des opérations d'aménagement et de programmation définies, des emplacements réservés pourront être créés. Ils seront reportés sur le plan de zonage et en annexe du présent PLU.



## 2. PROTEGER L'ECRIN AGRICOLE ET NATUREL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE VILLAGE DE VILLONS-LES-BUISSONS

## 2.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°2



**Fixer des limites naturelles à l'urbanisation :**

- **maintien d'une ceinture jaune** autour de la tache urbaine existante afin de préserver le territoire agricole et conserver des coupures d'urbanisation entre les communes de la plaine de Caen (SCoT)
- **définition et développement des franges plantées et des lisières** entre les maisons individuelles et les terres agricoles.
- **conservation et protection des arbres et alignements d'arbres et maintien des espaces boisés classés.**
- **création d'interfaces entre le tissu urbain et l'espace agricole** pour toutes nouvelles constructions ou opérations d'ensemble.

**Sauvegarder les perceptions visuelles vers l'extérieur de la commune**

- **valorisation de cônes de vue vers et depuis la plaine de Caen** sur lesquels toute construction est interdite.

**Mettre en valeur et développer les chemins ruraux**

- **création et mise en réseau de liaisons douces** vers et avec les communes voisines sur lesquelles la circulation des engins agricoles serait interdite.
- **organisation d'une promenade autour du village** par la mise en place d'un itinéraire piéton balisé et entretenu
- **privilégier les déplacements des engins agricoles sur les chemins ruraux** afin d'éviter leur circulation sur les voiries communales du village

## 2.2. Présentation détaillée de l'orientation n°2

### a) Fixer des limites naturelles à l'urbanisation

*La commune est entièrement entourée d'espaces agricoles. Cet environnement de qualité participe au cadre de vie du village ainsi qu'à la préservation de la trame verte et bleue et de son caractère rural historique. C'est un atout social, paysager, écologique, économique essentiel à préserver dans un souci de protection de l'environnement ainsi que pour conserver la population en place et attirer de nouveaux habitants.*

### **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

#### Maintien d'une ceinture jaune

L'espace agricole doit être conservé. Cette ceinture jaune est l'atout majeur de la commune. Ainsi le développement urbain nécessaire pour atteindre l'objectif de 900 habitants en 2030 devra se faire en priorité en renouvellement dans le tissu existant. Les zones à ouvrir à l'urbanisation en extension seront minimales et devront créer des interfaces avec l'espace agricole de qualité.

Par ailleurs elle contribue à la trame verte et bleue de la commune.

#### Définition et développement des franges plantées et des lisières

L'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole doit se faire en douceur et être de qualité. Ainsi les fonds de jardins des maisons individuelles existantes et des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble en contact avec l'espace agricole devront être plantés, soit par des haies d'essences locales, soit par des arbres de haute tige.

Toutefois le bâti remarquable, les murs en pierre de qualité sont des atouts dans le paysage urbain qui pourront justement être visibles depuis l'extérieur de la commune. Ils seront exemptés de franges paysagées qui pourraient cacher leur nature.

#### Conservation des arbres et alignements d'arbres et maintien des espaces boisés classés

En plus de leur caractère paysagé, les arbres, alignements d'arbres et haies bocagères participent à la trame verte de la commune, à la protection du village contre le vent et à la limitation des ruissellements qu'ils soient situés en zone urbanisée, en lisière ou au sein de l'espace agricole.

Ainsi tout arbre non protégé et supprimé devra être remplacé. De même les grands espaces libres (jardins, espaces verts) devront être plantés.

Les espaces boisés classés du POS actuel feront l'objet d'un recensement et verront leur classement supprimé ou au contraire étendu en fonction de la réalité du terrain et de la nécessité d'en créer de nouveaux.

**b) Sauvegarder les perceptions visuelles vers et depuis l'extérieur de la commune**

*La plaine de Caen participe au cadre de vie de la commune de part ses espaces agricoles et naturels. Sa topographie relativement plate fait que les perceptions visuelles sont étendues jusqu'aux villages voisins.*

*De même les vues depuis la plaine de Caen vers le village sont importantes. Le caractère patrimonial et historique de certains bâtiments mérite d'être visible depuis les communes voisines. C'est notamment dans cet objectif qu'a été modifié le périmètre de protection des monuments historiques de l'église des Buissons.*

**DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

**Valoriser des cônes de vue vers la plaine de Caen**

Des cônes de vue pourront être mis en place sur des zones libres d'urbanisation mais en contact direct avec la tâche urbaine actuelle et programmée dans le cadre du PLU. Ces cônes seront inconstructibles et seront repérés dans les OAP et sur les plans de zonages.

Ainsi, un cône de vue important depuis la commune et vers la plaine de Caen sera préservé au niveau de la route de Cairon (RD220), en face du lotissement Vikland. De la même façon, les vues seront préservées depuis le nouveau pôle de loisirs vers l'espace agricole.

Les équipements du pôle loisirs et les infrastructures liées (parkings) seront implantés de telle sorte que des perceptions visuelles depuis la zone d'habitat au sud de la rue des Buissons seront toujours possibles (espaces naturels non construits).

**Valoriser des cônes de vue depuis la plaine de Caen**

Le repère visuel principal de la commune est l'église des Buissons et notamment son clocher qui est visible depuis les communes voisines. Le périmètre de protection modifié du chœur et du clocher mis en place dans le cadre du PLU sur les plans de zonages permettra de préserver cette covisibilité depuis l'extérieur de Villons-les-Buissons.

En revanche, les bâtis remarquables de la commune situés en limite de l'espace agricole, devront rester visibles depuis la plaine de Caen. Ainsi les lisières paysagées et plantées ne seront pas obligatoires à leurs abords.

### **c) Mettre en valeur et développer les chemins ruraux**

*Les espaces agricoles qui entourent la commune sont maillés par de nombreux chemins ruraux. Ceux-ci ont été créés et sont utilisés par les agriculteurs afin de faciliter les déplacements des engins agricoles au sein des exploitations, sans utiliser le réseau viaire communal ou départemental.*

#### **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

##### Création et mise en réseau de liaisons douces

Le diagnostic agricole définit les itinéraires empruntés par les agriculteurs et leurs engins agricoles. Ainsi certains chemins agricoles sont très utilisés quand d'autres ne le sont pas.

Les chemins ruraux non utilisés peuvent donc être transformés et aménagés pour les déplacements des modes actifs (piétons, vélos), à travers les champs. Il y aurait peu ou pas d'aménagements mais plutôt de l'entretien succinct (défrichage, égalisation du sol, etc.), ce qui permettrait à tout moment leur réutilisation par les engins agricoles.

##### Organisation d'une promenade autour du village

La mise en réseau de chemins ruraux existants permettra de réaliser un tour du village à pied sans utiliser les voiries communales et départementales. Un itinéraire balisé et fléché peut être créé à une distance plus ou moins éloignée du village.

Le réseau de chemins ruraux sera complété de nouvelles circulations douces, qui permettront notamment de longer la partie nord de la zone de loisirs ou de relier cette dernière à la zone future d'habitat autour de l'extension du cimetière.

##### Privilégier les déplacements des engins agricoles sur les chemins ruraux

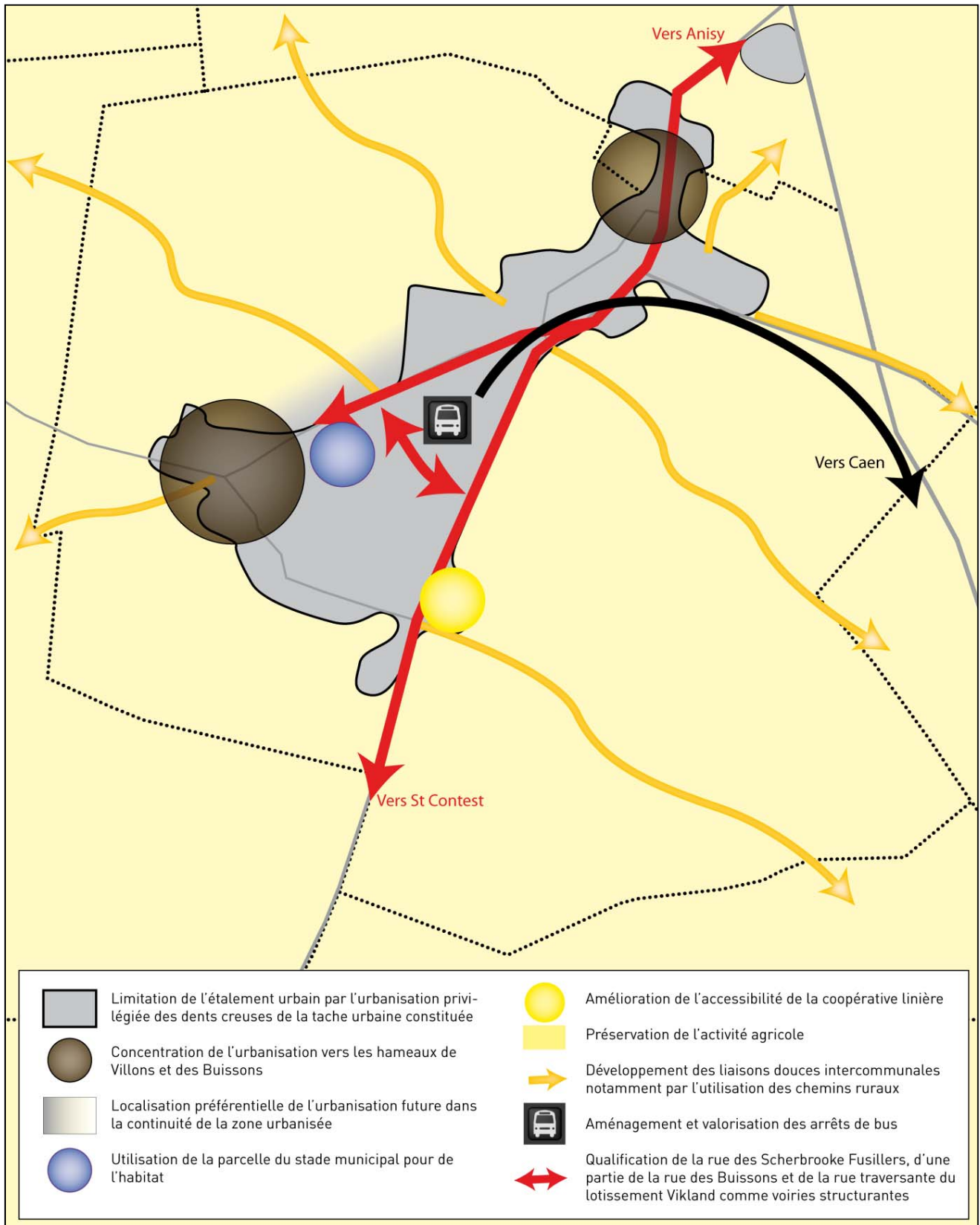
Les engins d'exploitation agricole de fort gabarit ne sont pas adaptés aux rues étroites des hameaux de Villons et des Buissons : ils peuvent s'avérer dangereux lors de croisements avec d'autres véhicules ou lors de dépassements de piétons ou cyclistes ou encore peuvent endommager les revêtements de voirie.

Ainsi il est préférable que leur circulation lorsque cela est possible, se fasse en dehors du réseau viaire automobile, à savoir sur des chemins ruraux dédiés. C'est pourquoi l'enquête agricole définit les itinéraires privilégiés par les exploitants des terres agricoles de la commune.

### **3. INSCRIRE LE VILLAGE DANS UNE DYNAMIQUE D'AGGLOMERATION**



### 3.1. Déclinaison synthétique et schématique de l'orientation n°3



**Privilégier les constructions dans les interstices du tissu urbain, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- **croissance modérée de la population** pour répondre aux besoins et orientations du PLH de Caen la mer en terme de logements à construire
- **urbanisation privilégiée en zone urbanisée dans une logique de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses** pour les futures constructions et opérations d'habitat afin de limiter l'étalement urbain en extension sur les terres agricoles
- **hypothèse d'utilisation de la parcelle du terrain de football** pour de futures constructions d'habitat, à condition que soit trouvée une parcelle de surface équivalente sur la partie centrale de la commune dans la perspective de son déplacement
- **concentration et lissage de l'urbanisation** près des hameaux de Villons et des Buissons.

**Concevoir de nouvelles façons d'habiter**

- **mise en place de typologies de logements attractifs** adaptés au parcours résidentiel de la commune et respectant les normes en vigueur en terme d'économie d'énergie et de déperdition de chaleur
- **établissement d'une densité minimale** à respecter, répondant aux objectifs du PLH, pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement d'ensemble
- **assurer une capacité suffisante des réseaux** (assainissement, eau potable, numérique) pour les opérations de logements neufs

**Préserver l'activité agricole sur la commune**

- **amélioration de l'accessibilité de la coopérative linière** en permettant une extension modérée de son emprise foncière
- **conservation des espaces productifs agricoles de la commune** qui « remplit des fonctions économiques, sociales et environnementales qui contribuent positivement à l'équilibre de vie dans le territoire de Caen-Métropole » (SCoT)

**Connecter la commune de Villons-les-Buissons au reste de l'agglomération**

- **utilisation et amélioration des chemins ruraux** pour relier Villons-les-Buissons aux communes voisines et à Caen
- **aménagement et valorisation des arrêts de bus existants** sur le territoire communal
- **qualification de la rue Sherbrooke Fusiliers**, d'une partie de la **rue des Buissons** (depuis la mairie jusqu'au terrain de tennis) et de la **traversée du lotissement Vikland** comme voiries structurantes

### 3.2. Présentation détaillée de l'orientation n°3

- a) Privilégier les constructions dans les interstices du tissu urbain, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*Depuis les années 1990 la croissance démographique a été très importante sur Villons-les-Buissons. Par voie de conséquence, ce développement important s'est accompagné d'une urbanisation intense qui s'est faite essentiellement sur les espaces agricoles entre les hameaux de Villons et des Buissons. Cet étalement urbain relie aujourd'hui les deux cœurs historiques pour former un seul ensemble urbain diminuant d'autant les superficies des exploitations agricoles.*

#### **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

##### Une croissance modérée de la population

La commune doit répondre à la fois aux besoins endogènes de la commune (liés essentiellement au desserrement des ménages et donc à la diminution de la taille moyenne de ces mêmes ménages) et à la fois aux demandes de logements venant de personnes extérieures à la commune, attirées par le cadre de vie de qualité.

C'est pourquoi la commune va construire environ 75 nouveaux logements sur la période 2016-2030 pour atteindre environ 900 habitants en 2030. Cette croissance est moins importante que sur les 10 dernières années et limitera donc la consommation des espaces naturels et agricoles.

##### Une urbanisation privilégiée en zone urbanisée dans une logique de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses

Un travail sur le potentiel foncier urbain a permis d'identifier les parcelles susceptibles d'accueillir une partie de la production de logements neufs sur la période 2016-2030.

Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, l'urbanisation induite par le scénario de développement se fera en priorité dans ce potentiel foncier.

##### Contribution du terrain de football à l'effort de construction en renouvellement

Ainsi, outre quelques dents creuses réparties sur l'ensemble de la commune, la municipalité a fait le choix de transformer le terrain de football actuel en zone d'habitat. Celui-ci serait délocalisé au nord de la rue des Buissons dans le nouveau pôle de loisirs. Son urbanisation contribuera en grande partie à la construction des logements neufs en renouvellement urbain.

### Concentration et lissage de l'urbanisation

Le potentiel foncier du tissu urbain existant est insuffisant pour réaliser l'ensemble des logements nécessaire pour atteindre l'objectif de 900 habitants d'ici 2030. Ainsi, une partie d'entre eux devront être construits sur des parcelles en extension sur l'espace agricole.

Ces extensions devront se faire en continuité des zones urbanisées dans un souci d'économie d'espace et de gestion raisonnée du stationnement.

Deux secteurs sont privilégiés au hameau des Buissons pour réaliser les nouvelles zones d'habitat : l'un autour de l'extension du cimetière, l'autre plus au sud, le long du chemin de la Cambrette. Situé en lisière avec l'espace agricole, un travail sur les typologies et formes urbaines permettra d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

#### **b) Concevoir une nouvelle façon d'habiter**

*La commune est aujourd'hui composée quasi-exclusivement de maisons individuelles et de grands logements. Les logements sociaux sont très peu représentés. L'offre en logements s'est orientée pour une partie de la population et ne permet pas de répondre aux demandes de l'ensemble de la population.*

### DECLINAISON DES ORIENTATIONS

#### Mise en place de typologies de logements attractifs

Les futures constructions doivent répondre au parcours résidentiel de la commune sans exclure une partie de la population.

Ainsi l'offre en logements sera variée en typologies (maisons individuels, logements intermédiaires), en tailles (T1 au T5 et +) et en gammes (logements en accession sociale et privée, logements locatifs privés), telle que définie dans le PLH en vigueur.

#### Une diminution de l'impact environnemental des nouvelles constructions

La commune souhaite que les futures zones d'aménagement et les futures architectures répondent aux enjeux environnementaux tels que le réchauffement climatique, la préservation de la ressource en eau, la gestion des risques naturels.

Ainsi l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, géothermie) dans la production d'électricité et de chaleur sera préférable aux énergies fossiles. De même, les matériaux de construction utilisés devront contribuer à la diminution des déperditions thermiques dans les bâtiments.

La gestion des eaux pluviales se fera le plus souvent de façon alternative, avec une infiltration à la parcelle autant que possible, par la récupération des eaux de pluie, par la création de noues et fossés végétalisés, par la création de places de stationnement en revêtement perméable, etc.

Les plans de masse des futures opérations d'ensemble devront également intégrer une orientation du bâti en fonction du soleil, pour maximiser le nombre de jardins au sud.

#### Etablissement d'une densité minimale

Les nouvelles opérations d'habitat devront respecter une densité minimale de logements dictée par le PLH en vigueur. Celle-ci permet une optimisation des surfaces construites et imperméabilisées et une diminution de l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles.

Les nouveaux logements devront s'adapter en forme et en typologie pour allier densité, taille de logements, cadre de vie, espaces extérieurs, etc.

#### Assurer une capacité suffisante des réseaux

Lors des futures opérations d'habitat, l'ensemble des constructions devront être connectées aux réseaux d'électricité, d'assainissement, d'eau potable ou encore numérique (lorsque la fibre sera connectée à la commune).

### **c) Préserver l'activité agricole sur la commune**

*Plusieurs sièges d'exploitation agricoles sont situés sur la commune de Villons-les-Buissons, participant ainsi à la vie économique de la commune. La coopérative linière est le premier employeur de la commune. Il est donc nécessaire de préserver cette activité agricole qui remplit des fonctions économiques, sociales et environnementales et qui contribue positivement à l'équilibre de vie de la commune.*

## **DECLINAISON DES ORIENTATIONS**

### Amélioration de l'accessibilité de la coopérative linière

La coopérative ne souhaite pas développer son activité mais souhaite améliorer son accessibilité. Elle a ainsi besoin d'une bande de terrain autour de sa parcelle actuelle pour faciliter les déplacements des poids-lourds sur sa propriété. Le règlement de la zone agricole permettra cette extension.

### Conservation des espaces productifs agricoles

De nombreuses mesures précédemment décrites ont pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles. Ainsi les extensions urbaines seront contenues et en continuité des espaces déjà urbanisés.

Aucune exploitation ne sera pénalisée par le développement de la commune.

### Préservation des bâtiments agricoles remarquables

Afin de sauvegarder les bâtiments agricoles remarquables et patrimoniaux, même en cas de fermeture de l'exploitation agricole, le règlement permettra leur changement de destination. Ils seront identifiés au règlement au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

#### **d) Connecter la commune de Villons-les-Buissons au reste de l'agglomération**

*Villons-les-Buissons ne possédant aucun commerce et peu d'équipements, les habitants sont obligés d'aller régulièrement dans les communes voisines. Or actuellement ces déplacements se font quasi-exclusivement en véhicule motorisé individuel car le réseau de transport en commun n'a pas une fréquence suffisamment importante pour être attractif et le réseau cyclable est peu développé.*

### DECLINAISON DES ORIENTATIONS

#### Utilisation des chemins ruraux

Comme vu précédemment les chemins ruraux peuvent être utilisés pour les déplacements alternatifs internes à la commune. Cependant ils peuvent également permettre un accès sécurisé et rapide aux communes voisines. Ainsi, un travail avec les villages voisins doit être fait pour identifier des itinéraires piétons et vélo intercommunaux.

Une liaison piétons/vélos est envisagée entre Villons-les-Buissons et Anisy.

#### Aménagement et valorisation des arrêts de bus existants

Les arrêts de bus existants sont devront être réhabilités si nécessaire en cas de dommages ou de vétusté. Ils sont pourtant répartis équitablement sur l'ensemble de la commune. Ainsi, même si la ligne de bus desservant Villons-les-Buissons est peu performante, elle permet un accès au centre ville de Caen.

Le remplacement éventuel de ces arrêts de bus ne peut être envisageable qu'avec la collaboration des structures de transport existantes, à savoir Twist et Bus Verts dans le cadre de la charte des espaces publics et mis en cohérence avec le reste du mobilier urbain de la commune en termes de choix des matériaux, des couleurs, etc.

### Hierarchisation du réseau viaire communal

La commune souhaite limiter la circulation automobile dans les hameaux de Villons et des Buissons dont les rues sont très étroites et contraignantes pour les déplacements.

Ainsi un itinéraire principal composé de voirie structurante sera mis en place. Il sera composé d'un côté de la CD220, de l'autre de la rue des Buissons (depuis la mairie jusqu'au terrain de tennis actuel) et pour liaison de celles-ci de la traversière du lotissement Vikland, à savoir la rue de Norvège.