

Commune de HUBERT-FOLIE  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 30.05 /1997

Modification n°1 ..... 01.09 /2000

Révision simplifiée n°1 ..... 29.10 /2005

## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **19 mars 2014**

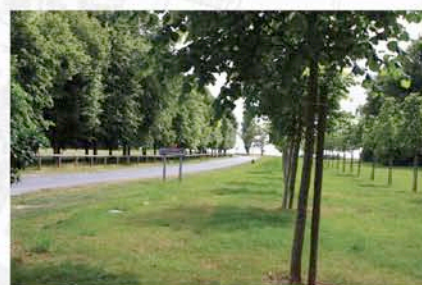
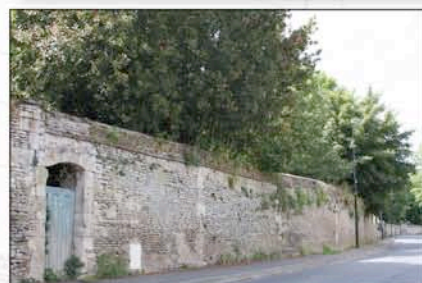
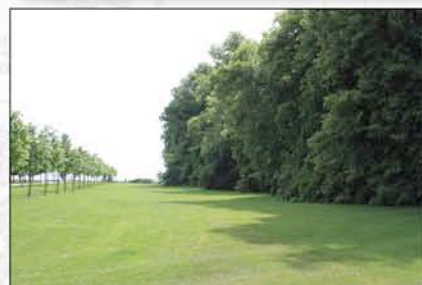
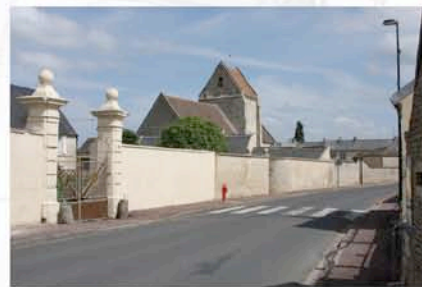
LE MAIRE  
Joël BELLANGER

### 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

AGENCE  
SCHNEIDER



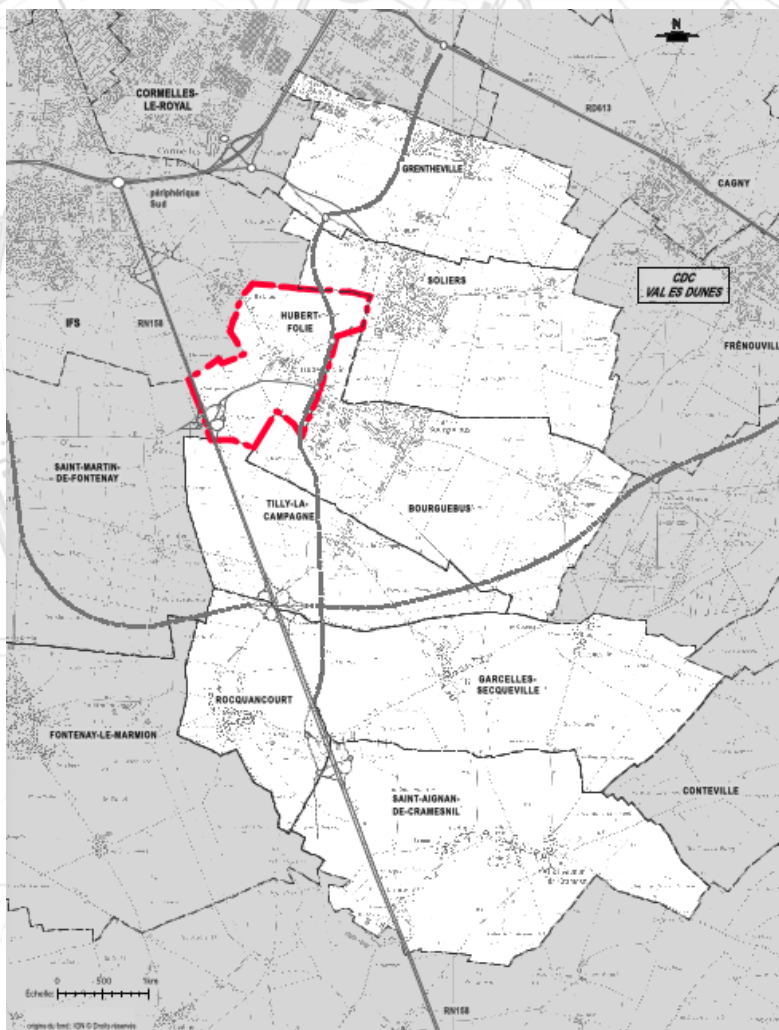
42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr



# SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1.1 Présentation de la commune	4
1.2 Présentation de la Communauté de Communes	4
1.3 Un nouveau document d'urbanisme dans un nouveau cadre réglementaire	5
1.4 Un document qui sera compatible avec les directives, programmes et schémas suivants	6
<b>2 - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>10</b>
2.1 Profil de la population	10
2.2 Évolution récente du parc de logements	13
2.3 Niveau d'équipements	16
2.4 Économie locale	18
<b>3 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>20</b>
3.1 Données géographiques	20
3.2 Ressources naturelles	22
3.3 Patrimoines naturel et paysager	23
3.4 Risques, nuisances et pollutions	27
<b>4 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE</b>	<b>32</b>
4.1 Typologie de l'urbanisation du village	32
4.2 Desserte routière	38
4.3 Déplacements sans voiture	40
4.4 Réseaux et autres infrastructures	41
4.5 Évolution de la planification locale et de la consommation de l'espace	44
<b>5 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>50</b>
5.1 Conclusions du diagnostic socio-économique	50
5.2 Profil environnemental	51
5.3 Urbanisation	52
<b>6 - PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU</b>	<b>54</b>
6.1 Explication des choix retenus pour établir le (P.A.D.D.)	54
6.2 Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)	56
6.3 Explication des choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique)	58
<b>7 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>64</b>
7.1 Incidences sur la consommation de l'espace	64
7.2 Prévention des risques, nuisances et pollutions	65
7.3 Protection des milieux naturels et ressources	67
7.4 Protection et mise en valeur du patrimoine culturel et paysager	68
7.5 Suivi de la mise en œuvre du PLU	69

**LA COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES AU SEIN DE CAEN  
METROPOLE**



**LA COMMUNE AU SEIN DE  
PLAINE SUD DE CAEN**

# 1 - INTRODUCTION

## 1.1 Présentation de la commune

Hubert-Folie est une petite commune de la Plaine de Caen, au sud de l'agglomération caennaise. Son village s'est développé au croisement des routes départementales N°89, N°89b et N°120. Elle est distante d'un peu plus de 8km de Caen, de 22km de Ouistreham et 30km de Falaise. Avec la RN158, elle est située à moins de cinq minutes du sud de l'agglomération caennaise. Avec la tête de station du TVR sur Ifs, ses habitants peuvent rejoindre le centre-ville de la capitale régionale en une trentaine de minutes.

Ses communes limitrophes sont :

- Au nord-est : Soliers ;
- Au nord-ouest et à l'ouest : Ifs ;
- Au sud-est et à l'est : Bourguébus ;
- Au sud : Tilly la Campagne et Saint Martin de Fontenay (à l'ouest de l'A88/RN158).

## 1.2 Présentation de la Communauté de Communes

La commune d'Hubert-Folie fait partie de la Communauté de Communes Plaine Sud de Caen, qui regroupe huit communes de la plaine au sud de l'agglomération caennaise. Son siège est à Bourguébus.

Création : 29 décembre 1999 ;  
Territoire : 3 546 Ha ;  
Population : 7000 habitants en 2010.

### **Poids d'Hubert Folie dans la Communauté de Communes – en 2010 :**

- *Superficie communale : 5,4% du territoire de la CC ;*
- *Population : 5 % de la population de la CC ;*
- *Logement : 5,6% des logements ;*
- *Emploi : ≤ 1% de l'emploi de la CC.*

La Communauté de Communes Plaine Sud de Caen dispose des compétences suivantes :

#### **a) Compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace: dont l'élaboration et le suivi du S.Co.T., et de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) ;
- Développement économique : création, entretien et gestion de zones d'activités pour le commerce, l'industrie, l'artisanat, le tertiaire et le tourisme.

#### **b) Compétences optionnelles :**

- Création et entretien de la voirie communautaire ; Entretien des accotements ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Construction, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs ;
- Création, aménagement et entretien des espaces verts ;
- Gestion des transports en commun ;
- Politique d'action sociale : relais d'assistantes maternelles et halte-garderie itinérante.

## **Agenda 21 de la Communauté de Communes**

La Communauté de Communes a approuvé le 28 juin 2011 son Agenda 21. Ses orientations principales sont :

- Réduire l'impact environnemental sur la Communauté de Communes ;
- Ancrer la culture du développement durable chez les habitants ;
- Avoir un rôle fort de soutien aux entreprises locales ;
- Stimuler et développer l'exemplarité des acteurs économiques ;
- Définir un projet de développement pour maîtriser la croissance de la population ;
- Être en phase avec les nouveaux besoins de la société ;
- Favoriser la mobilité et instaurer une politique de déplacement ;
- Développer les services à la population et les rendre accessibles à tous ;

## **Principaux projets de la Communauté de Communes**

- Extension du principal pôle économique communautaire : aménagement de la ZAC EOLE ;
- Création d'un pôle d'équipement sportifs et culturels entre Soliers et Bourguebus / création d'un dojo pour les 500 licenciés du territoire en première phase ;
- Poursuite de l'aménagement du réseau de cyclable sur le territoire communautaire / équipements d'aires de stationnement ;
- Réhabilitation du manoir de Saint Aignan de Cramesnil ;
- Production locale d'énergie renouvelable par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les équipements publics ;

## **1.3 Un nouveau document d'urbanisme dans un nouveau cadre réglementaire**

Le Conseil Municipal a choisi de prescrire la révision du P.O.S. le 18 juin 2010 afin de prendre en compte les orientations du SCoT Caen Métropole et de reconsidérer le projet d'aménagement communal en cohérence avec les projets portés par la Communauté de Communes.

Ce P.L.U. entre dans le cadre réglementaire de la loi Grenelle II qui complète la loi Solidarité et Renouvellements Urbains de 2000, en renforçant les objectifs de protection de la biodiversité, de lutte contre l'étalement urbain, de densification des espaces urbanisés et d'utilisation des énergies renouvelables. Il respectera ainsi les principes fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;*









3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

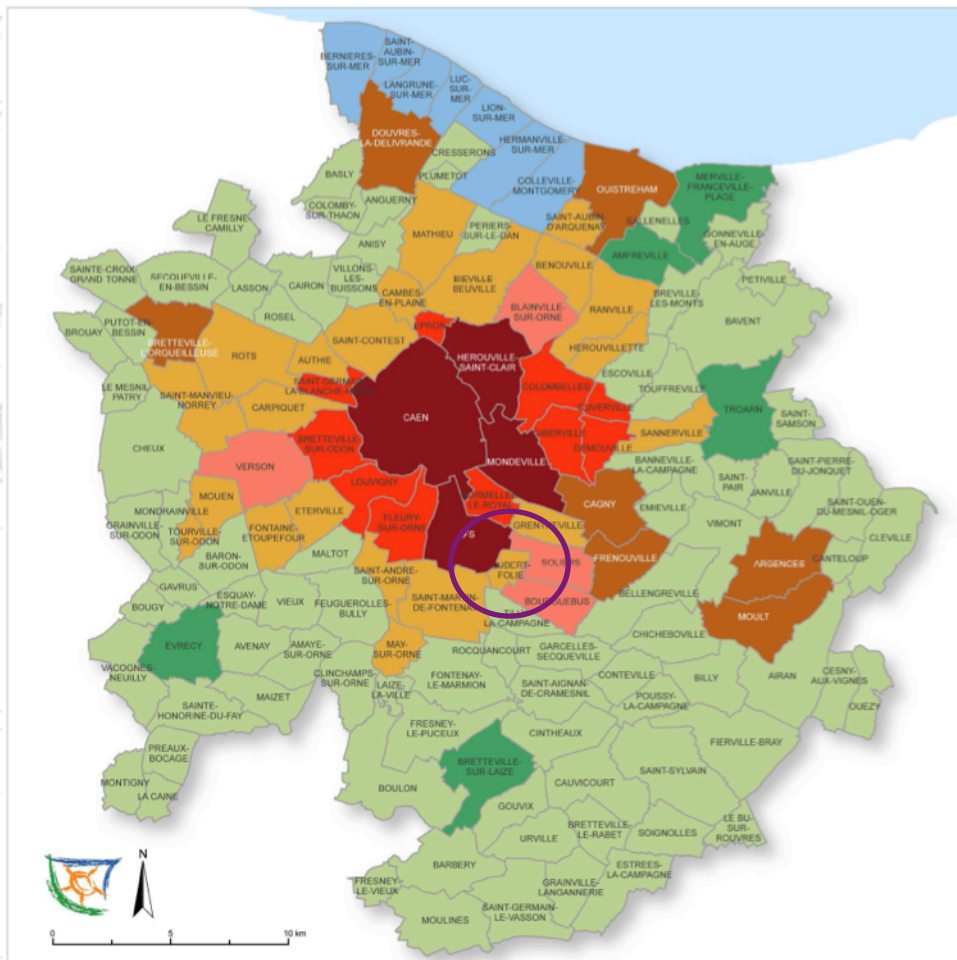
## 1.4 Un document qui sera compatible avec les directives, programmes et schémas suivants

### Schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.)

HUBERT FOLIE est compris dans le périmètre du Schéma de COhérence Territorial (S.Co.T.) qui couvre 143 communes de l'aire urbaine de Caen et qui a été approuvé le 20 octobre 2011.

### Typologie des communes au sein du SCOT

	Centre urbain métropolitain		Pôle principal
	Couronne urbaine		Pôle relais
	Pôle de proximité d'agglomération		Espace rural ou périurbain
	Couronne périurbaine proche		Communes côtières



## **Principales orientations d'aménagement concernant HUBERT FOLIE**

Le S.Co.T. de Caen Métropole classe la commune dans la **couronne périurbaine proche** et une partie de son territoire dans **l'un des cinq espaces de projets d'envergure métropolitaine, le secteur sud-est.**

### **Sur le rôle du PLU :**

Il est précisé (DOG p21), que le PLU doit devenir l'outil privilégié pour organiser le développement des communes. Qu'à ce titre, il a vocation à comprendre les objectifs d'aménagement de la collectivité et à traduire la mise en oeuvre de sa politique de promotion de la mixité sociale, de la protection de l'activité agricole, de préservation voire d'amélioration de la qualité environnementale de son territoire (qu'elle concerne la biodiversité ou la qualité des eaux).

### **Sur le développement de l'habitat :**

En l'absence d'un PLH ou PLUI, la commune appliquera, pour les opérations d'aménagement de plus d'un hectare :

- les règles de maîtrise de la densité (nette) suivante : au moins 20 logements par hectare / au plus 60% de logements individuels (sur des parcelles de moins de 500m<sup>2</sup> en moyenne)
- les règles de mixité sociale suivantes : au moins 20% de logement locatif social ;

Pour la qualité du cadre de vie, le SCoT prévoit que les espaces naturels récréatifs puissent être aménagés dès lors que ne sont pas mis en cause leurs intérêts écologique et paysager.

Pour la maîtrise de la consommation de l'espace, il prévoit que le foncier dans les zones urbanisées soit mobilisé et les aires de stationnement des équipements collectifs mutualisées.

### **Sur le développement économique / secteur de projet d'envergure métropolitaine**

*"Cet espace de projet sera le site prioritaire d'accueil des activités industrielles, logistiques et de transports, ainsi que les services qui y sont associés. Les activités commerciales du pôle commercial de l'entrée sont autour de la RD613 à Mondeville et pourront être confortées dans le respect des dispositions du chapitre 6 du présent document.*

*Certaines de ces activités étant peu compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat, l'aménagement de ce secteur est aussi l'occasion de prendre en compte ou de prévoir des espaces de transitions ou de ruptures afin de préserver un cadre de vie de qualité pour les secteurs d'habitation existants et à créer.*

*Le pôle de proximité d'agglomération formé par Soliers et Bourguébus est inclus dans le secteur sud-est. Il a donc vocation à accueillir une part importante de l'urbanisation résidentielle du site. S'y ajoutent des orientations plus générales, en ce qui concerne la protection de l'environnement: préservation des ressources en eau, maîtrise des ruissellements, protection des zones humides et des cours d'eau, etc. " DOG page 11*

La commune est concernée du fait de la proximité du pôle logistique d'intérêt régional prévu sur Grentheville et de la présence sur son territoire d'une partie de la zone économique communautaire.

Ce secteur (à délimiter) pourra faire l'objet d'un schéma de secteur.

### **Sur l'éco responsabilité :**

Il prévoit un ensemble de dispositions en faveur de la prise en compte des risques et nuisances, de la préservation des espaces naturels et de leur continuités écologiques, d'une consommation maîtrisée des énergie et ressources naturelles.

## **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE dont la révision a été adoptée le 29 octobre 2009.

Créé par la loi sur l'Eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification fixant pour une période de 6 ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en terme de qualité et de quantité des eaux.

Le SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE définit les orientations permettant d'atteindre l'objectif suivant : un « bon état écologique » de 2/3 des masses d'eau d'ici 2015. Elles se résument en 10 propositions d'actions :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
9. Acquérir et partager les connaissances ;
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Il prévoit la réalisation de schéma d'aménagement et de gestion des eaux par bassin (SAGE).

## **SAGE Orne Aval Seulles**

Approuvé le 18 janvier 2013, Il fixe des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles. Il propose des moyens pour assurer cette compatibilité.

Ses principaux objectifs, en ce qui concerne les documents d'urbanisme sont les suivants :

- ne pas surexploiter la ressource en eau ; Pour cela, le projet de développement de l'urbanisation doit être compatible avec la ressource mobilisable ;
- ne pas dégrader la qualité des cours d'eau et prévenir leur eutrophisation ; Pour cela, le projet de développement de l'urbanisation doit être compatible avec les capacités d'épuration de la station d'épuration ;
- maîtriser le ruissellement sur les surfaces urbanisées et le prévenir dès que possible ; Pour cela, l'urbanisation et les conditions d'aménagement seront adaptées dans les secteurs concernés, les haies, talus et fossés pourront par exemple être préservés ou si nécessaire restaurés ;
- ne pas exposer plus de biens ou de personnes au risque d'inondation ; Pour cela, les aires de débordement seront préservées et le développement de la capacité d'occupation dans les secteurs inondables strictement encadrée ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques (cours d'eau et zones humides) ; repérés, ils seront autant que possible préservés de l'assèchement, du morcellement et d'une occupation incompatible avec ces objectifs.



# Hubert-Folie

## 2 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'analyse qui suit est établie à partir des données INSEE détaillées disponibles les plus récentes, au moment des études socio-économiques, soit celles de 2007. Elles sont complétées par les premières données disponibles pour 2010.

### 2.1 Profil de la population

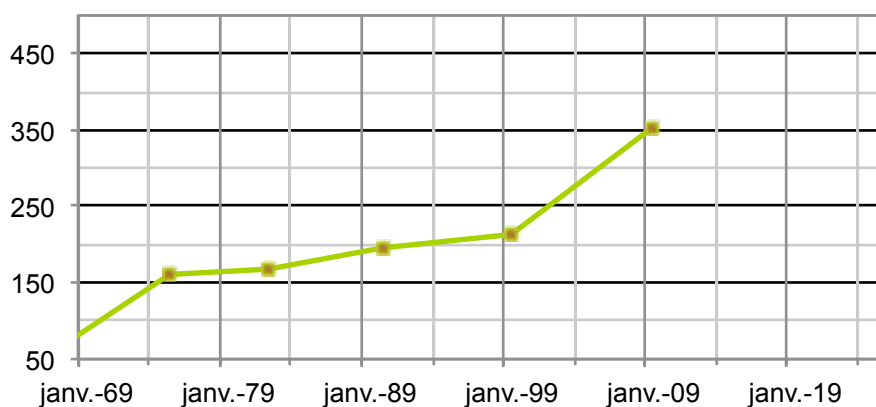
#### Évolution récente de la population

En 2012, Hubert-Folie compte près de 360 habitants.

La population a plus que doublé entre la fin des années 60 et le milieu des années 70 pour atteindre 162 habitants. Elle restera ensuite globalement stable pendant une décennie, jusqu'au milieu des années 80 avant de connaître une nouvelle croissance, continue, sur quasiment deux décennies, qui conduira à un nouveau doublement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Population</b>	75	162	167	196	213	352
Variation annuelle moyenne en habitants /an	+11,7 %	+0,4 %	+2 %	+0,9 %	+4,7 %	
	+12	+1	+4	+2	+13	
<b>Résidences principales</b>	25	50	60	74	79	141
Nombre moyen par an	+3,5	+1	+2	+1	+6	
<b>Taille des ménages</b>	3	3,2	2,8	2,6	2,7	2,5

**Evolution récente de la population**  
COMMUNE DE HUBERT FOLIE

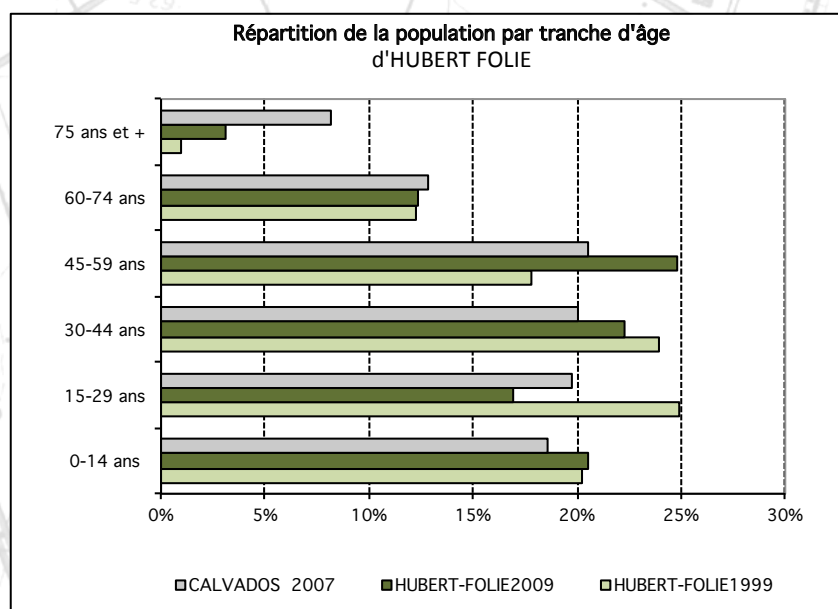
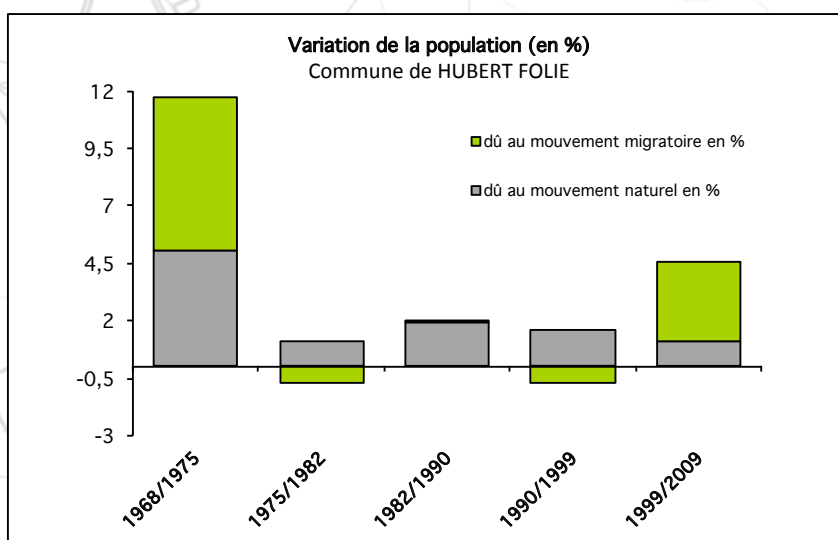


Le village accueille essentiellement des familles.

Les ménages qui sont arrivés dans les années 60 et 70 ont vieilli et les jeunes sont partis, et bien que de nouvelles familles soient arrivées (et que le solde naturel soit positif), la taille moyenne des ménages est devenue inférieure à 3 personnes par ménage dès la fin des années 70.

### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010
<b>Mouvement naturel %</b>	+1,1%	+1,9%	1,6%	+1,1%
Taux de natalité en ‰	20,8	27,2	21,3	15,1
Taux de mortalité en ‰	9,5	8,4	5,5	3,7
<b>Solde migratoire %</b>	-0,7%	+0,1%	-0,7%	+3,5%



→ Les "45 ans et plus" sont passés de 31% de la population totale en 1999, à 39% en 2010 (35% au niveau de la Communauté de Communes).

## Profil socio-économique des actifs

### Activité des ménages habitant la commune

	1982	1990	1999	2007
<b>Population totale</b>	167	196	213	333
Taux d'activité (par rapport à la population totale)	53%	51%	53%	55%
Retraités	24	16	24	48
soit en % de la pop	14%	8%	11%	14%
<b>Population active</b>	89	100	113	182
Taux d'activité (par rapport à la population en âge d'activité)	84%	86%	67%	77%
Chômeurs	4	16	8	12
Taux de chômage	4%	16%	7%	7%
<b>Actifs travaillant dans la Commune :</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2007</b>
En nombre	13	12	4	17
En % des actifs occupés	27%	14%	4%	10%

\*En % de la population totale

Sans surprise, la population active a augmenté parallèlement à la population.

Le nombre de retraité a doublé depuis 1999, pour autant leur proportion dans la population reste faible (un peu plus d'une cinquantaine). Le taux de retraités est à peine inférieur à celui de la Communauté de Communes.

Bien que le chômage des actifs en âge de travailler ait progressé ces dernières années, il s'établit au sens de l'INSEE à 12% en 2010 (contre 7% en 1999), le taux de chômage sur la commune reste en dessous du taux départemental, du fait du niveau socio-économique moyen de la population.

→ La commune comptait 8 chômeurs en 2011.

### Profil socio-économique des actifs occupés entre 15 et 64 ans (INSEE)

CSP	1990		1999		2007		CLM 07
agriculteurs exploitants	8	7%	0	0%	0	0%	0%
artisans commerçants chefs d'entr.	4	4%	0	0%	4	2%	4%
cadres professions intell. sup.	12	11%	4	4%	24	14%	16%
professions intermédiaires	4	4%	28	28%	40	24%	28%
employés	44	41%	32	32%	52	31%	30%
ouvriers	36	33%	36	36%	48	29%	21%
	108	100%	100	100%	168	100%	100%

Depuis près de 20 ans, les nouveaux actifs ayant un emploi qui s'installent sur la commune sont principalement des cadres et des professions intermédiaires.

Par conséquent, la commune présente une population en moyenne plus aisée que sur la Communauté de Communes. La proportion des ouvriers y est faible, celle des cadres et professions intermédiaires notablement élevée.

Les actifs travaillent à 95% sur l'aire urbaine caennaise.

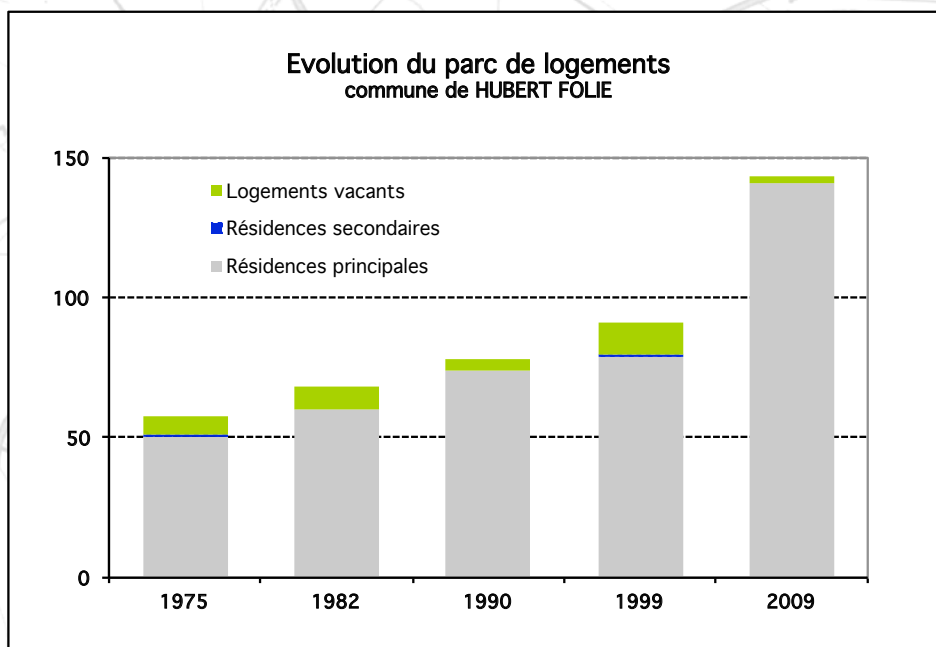
**Au fil des décennies, la commune d'Hubert-Folie est passée d'un statut de commune rurale à la population vieillissante et à celle d'un village périurbain qui accueille des ménages actifs dans l'agglomération caennaise.**

## 2.2 Évolution récente du parc de logements

### Évolution récente du parc de logements

En 2012, la commune compte environ 150 logements. Le parc a ainsi été multiplié par 3,5 en quarante ans.

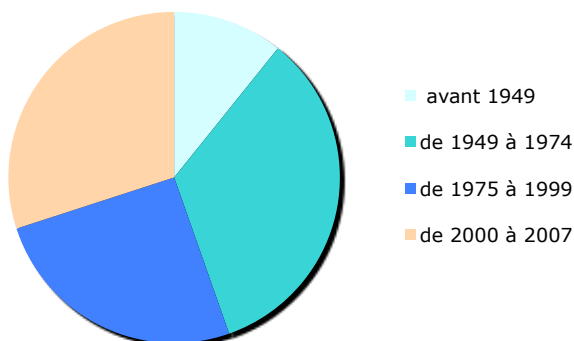
Nombre de	1968	1975	1982	1990	1999	2010
<b>Logements</b>	29	58	68	78	91	143
Nbre de logements par an	+4	+1	+1	+1	+5	
<b>Résidences principales</b>	25	50	60	74	79	141
Nbre de RP par an	+3,5	+1	+2	+1	+6	
Résidences secondaires et Logements occasionnels	1	1	0	0	1	0
Logements vacants	3	7	8	4	11	2



Le nombre de logements secondaires et vacants (moins de 2% du parc en 2010) témoigne d'une forte tension du marché immobilier sur la commune. L'offre est nettement inférieure à la demande, ce qui explique la "gentrification" en cours.

### Âge des logements

Le profil du parc de logements en fonction de l'âge rappelle que le village a été bombardé. En conséquence, le parc ancien est de petite taille.



## **Typologie des logements**

Le parc se compose principalement de maisons individuelles (fermes ou maisons). L'INSEE dénombrait 32 appartements en 2010 (22% du parc).

Taille des logements : ils sont de grande taille :

- ➔ 75% des logements sont des 4 pièces et plus (contre 86% pour la Communauté de Communes et 38% pour Caen-la-Mer).
- ➔ une maison compte, en moyenne, 5,6 pièces en 2010 contre 4,7 en 1999.

Mode de chauffage :

- ➔ 43% d'entre eux sont "tout électrique" (33% en 1999 suivant l'INSEE).

Stationnement :

- ➔ 86% dispose d'au moins une place liée au logement ;

## **Statut d'occupation des résidences principales**

L'équilibre du parc de résidences principales mérite d'être souligné pour un village périurbain : 2/3 de logements sont occupés par leur propriétaire – 1/3 est en location.

En une décennie, le parc en location a cru plus vite que le parc en accession et quatre logements locatifs sociaux ont été construits.

- ➔ Parc Locatif social : 4 maisons individuelles appartenant à PARTELIOS construites en 2007 ;

## **Projets communaux**

- ➔ Construction de trois maisons individuelles groupées rue de l'Église.

## **En conclusion :**

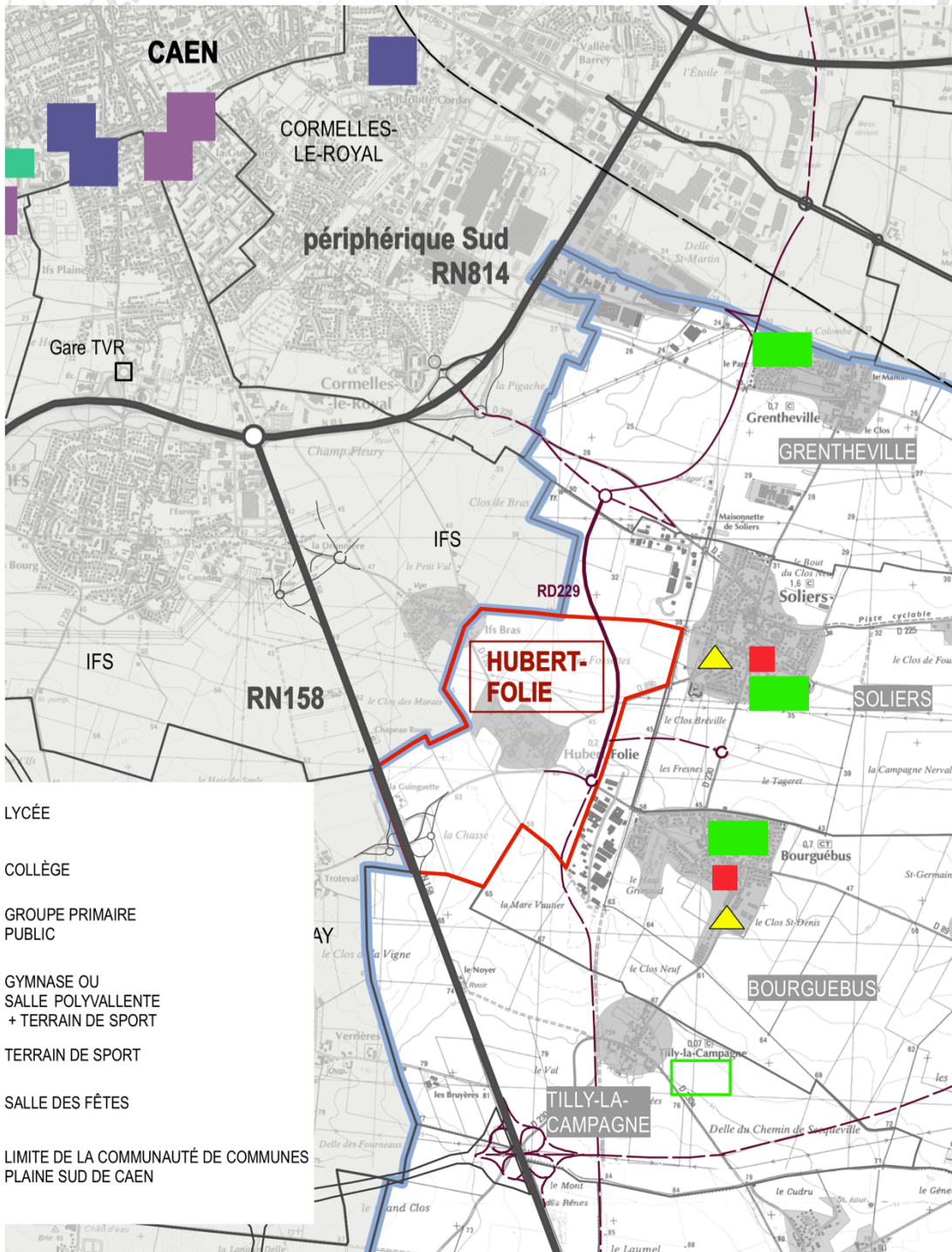
- ➔ une importante croissance pavillonnaire, ces dernières décennies,
- ➔ Le vieillissement des ménages dans le parc en propriété réduit la diversité générationnelle et pose la question de l'adaptation des logements à l'âge de leurs occupants et de nouveaux services;
- ➔ L'importance de la demande par rapport à l'offre, pèse sur le coût de l'accès au logement dans la commune ;



L'Église Notre Dame



La Mairie



- LYCÉE
- COLLÈGE
- GROUPE PRIMAIRE PUBLIC
- GYMNASSE OU SALLE POLYVALENTE + TERRAIN DE SPORT
- TERRAIN DE SPORT
- SALLE DES FÊTES
- LIMITE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLAINE SUD DE CAEN

origine du fond de carte : IGN ©

## 2.3 Niveau d'équipements

Vu la taille de la commune, le nombre d'équipements et de services publics communaux est restreint. Pour autant, la population profite d'un bon niveau de services et d'équipements grâce à la proximité des bourgs voisins de Soliers et Bourguébus et de la ville d'Ifs.

### **Services publics**

- Mairie ;
- Église et cimetière ;

### **Petite enfance**

La Communauté de Communes compte un Réseau d'Assistantes Maternelles à Garcelles-Secqueville. La commune compte cinq assistantes maternelles.

On notera l'ouverture en 2013 d'une crèche d'entreprise de 40 places (privée), sur Bourguébus, dans le Parc EOLE.

### **Équipements scolaires**

La commune ne compte aucun équipement scolaire. Environ, les 2/3 des enfants en âge scolaire sont scolarisés dans les écoles de Bourguébus et de Soliers. Ces établissements de la Communauté de Communes assurent la restauration et la garderie.

Rattachement Collège : Ifs et Saint Martin de Fontenay ;

Rattachement Lycée : Caen ;

Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général du Calvados (Bus vert n°15).

### **Équipements récréatifs, culturels et sportifs**

Dans les locaux de la mairie, on compte une salle de réunion et une salle de réception de 35 places (sans cuisine).

Un terrain de sports est présent au sud du village. Il comprend un terrain de football, un terrain de basket-ball, une aire de jeux et des tables de pique-nique.

Un terrain de tennis.

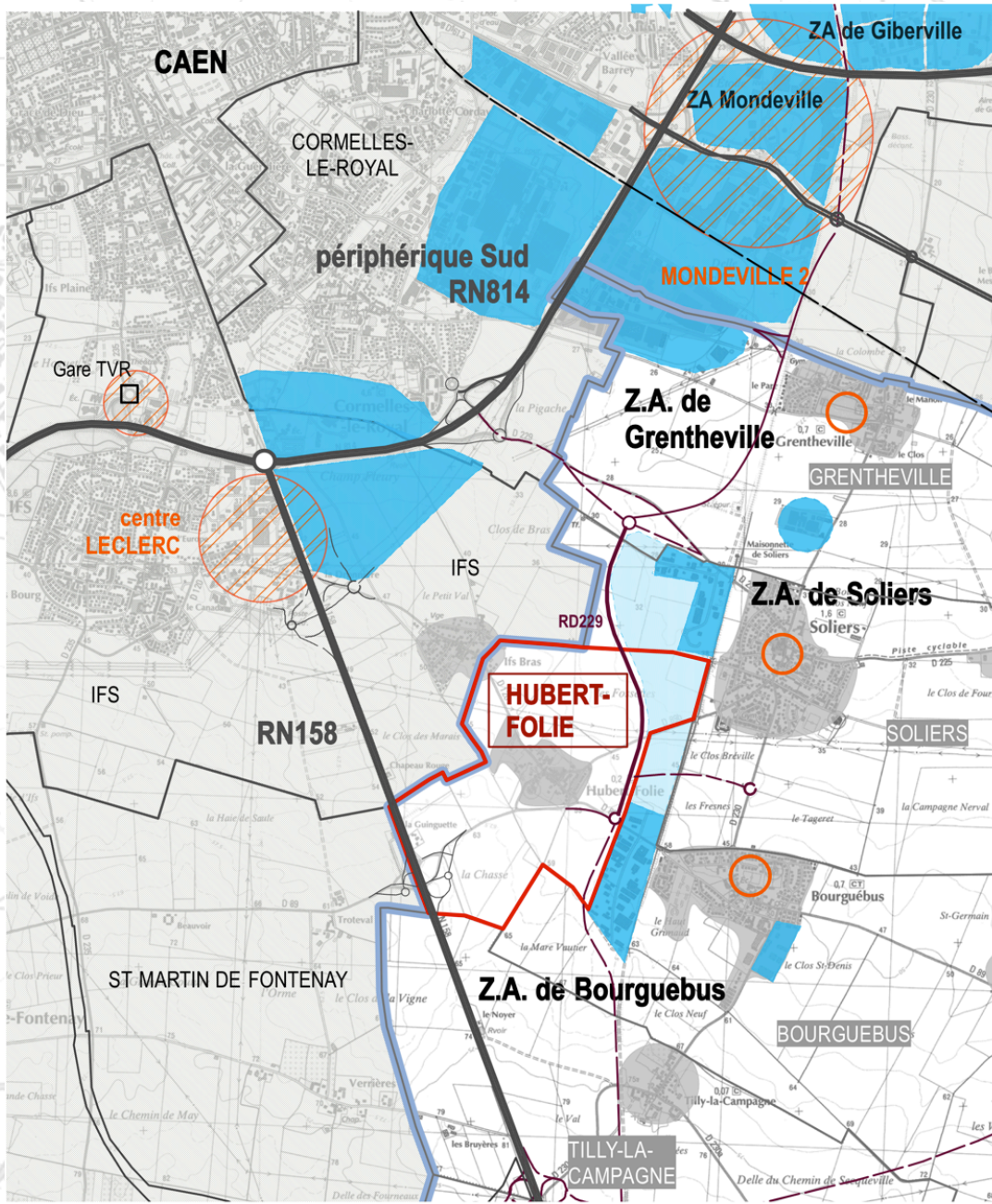
On trouve également un terrain de pétanque dans l'Allée du Bosquet.

### **Besoin communal :**

- Extension du cimetière ;
- Création d'une salle des fêtes ;
- Création d'un bloc sanitaire sur le terrain de sport ;
- Création d'un atelier communal.

### **Projet communautaire :**

- Création d'un complexe sportif à l'est de la limite communale, sur la commune de Soliers.



origine du fond de carte : IGN ©

**ZONES D'ACTIVITÉS**

- EXISTANTES
- EXTENSIONS

**COMMERCES et SERVICE**

- CENTRES COMMERCIAUX
- PÔLES DE PROXIMITÉ

LIMITE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLAINES SUD DE CAEN

## 2.4 Économie locale

Hubert-folie est longtemps resté un village de plaine où l'économie communale était exclusivement agricole. Cette situation va se modifier dans les années à venir, avec l'aménagement du parc d'activités EOLE qui sera le principal pôle économique de la Communauté de Communes et se déploiera sur quatre communes : Grentheville, Soliers, Hubert-Folie et Bourguébus.

### **Nombre et profil des emplois**

L'INSEE dénombrait 26 emplois en 2010, pour 7 en 1999.

Hubert-Folie représente moins d'1% des emplois de la Communauté de Communes qui compte en 2010, plus d'emplois que d'actifs.

Sur la commune :

- La moitié sont des emplois non salariés ;
- un peu moins de la moitié sont des emplois féminins ;
- 23% sont des emplois à temps partiels.

### **Activités économiques**

L'activité économique locale est aujourd'hui encore essentiellement agricole, bien que la commune n'accueille plus aucun siège d'exploitation.

L'économie résidentielle, vu la taille de la commune est réduite. Sur les 14 entreprises recensées sur la commune en 2011, 6 appartiennent au secteur de la construction, autant au secteur tertiaire et 2 au secteur industriel.

### **Agriculture**

Voir plus loin "Activité agricole".

### **Commerces et services de proximité**

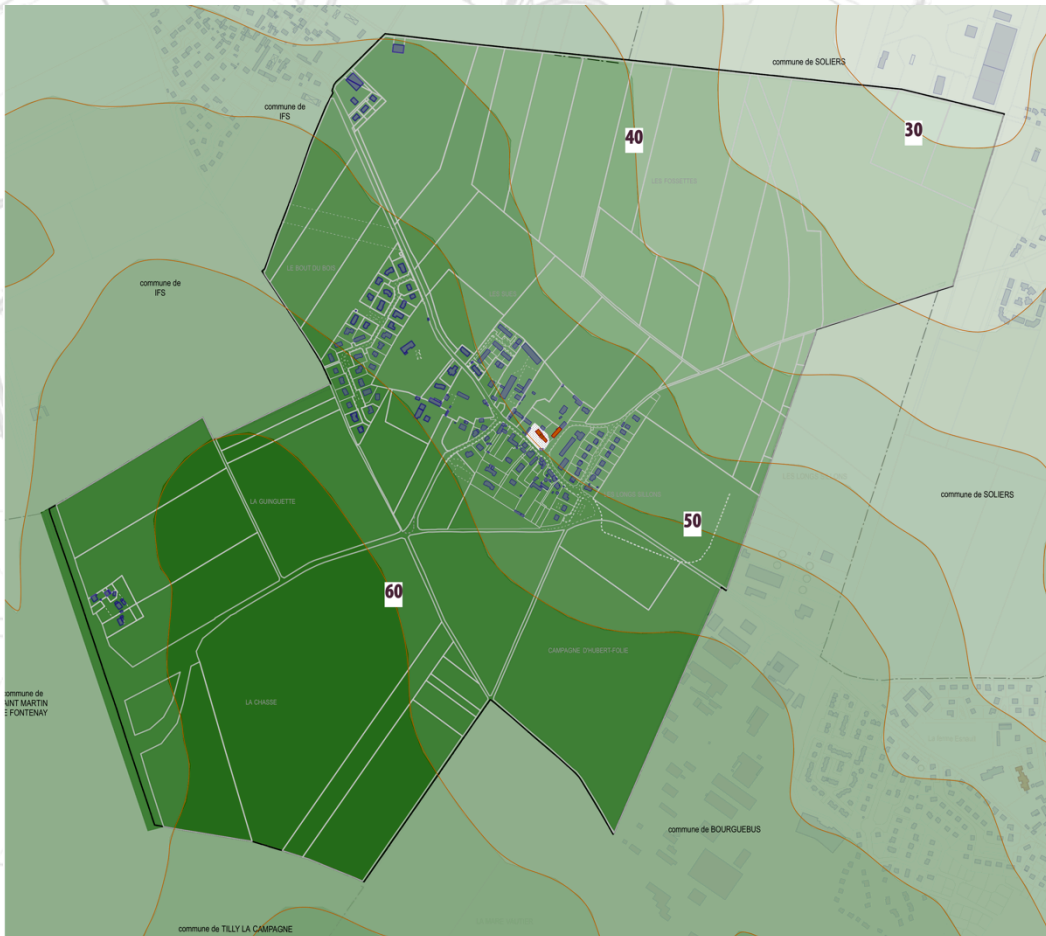
Hubert-Folie ne dispose d'aucun commerce de proximité et n'est pas desservie par des commerçants ambulants. Sa population profite des commerces et services présents à Soliers ou Bourguébus et surtout de ceux des centres commerciaux d'agglomération d'Ifs ou de Mondeville.

### **Construction, artisanat ou de industrie**

En 2011, on comptait 3 entreprises artisanales dans le domaine de la construction et un marbrier qui génèrent près d'une petite dizaine d'emplois. Le marbrier est implanté au lieu-dit des Fossettes, deux plaquistes le sont dans le village et un carreleur l'est au lieu-dit de la Guingette.

### **Projet communautaire :**

- La Communauté de Communes a entrepris l'aménagement d'un parc d'activités qui s'étendra de la ZA de Bourguébus à celle de Soliers, entre la future voie de substitution et l'ancien chemin de fer minier. Ce parc d'une cinquantaine d'hectares doit accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou de services. Il pourra accueillir des activités logistiques dans le cadre fixé par le SCOT.



Hubert-Folie

## 3 - ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 Données géographiques

Hubert-Folie est une petite commune (193 hectares), dont le centre (10% du territoire) est occupé par le village.

Elle appartient à la Plaine de Caen dont elle a les caractéristiques tant géographiques que paysagères : une plaine de labours au paysage très ouvert, ponctuée par l'urbanisation et les grandes infrastructures. Aussi, ses limites ne reposent sur aucune frontière géographique ; sa limite ouest est appuyée sur la RN158.

#### **Climat**

La plaine de Caen dispose d'un climat atlantique doux et humide.

La température moyenne est de 10,5°C. L'amplitude des températures est faible (une douzaine de degrés), de même que les précipitations, comparées au reste de la Normandie (700mm/an).

Si les heures d'ensoleillement sont relativement nombreuses, la chaleur est tempérée par l'importance des vents ce qui suppose des modes d'urbanisation adaptés pour que le cadre de vie soit agréable. L'urbanisation traditionnelle comprenait ainsi de hauts murs de plaquettes autour des constructions qui permettaient de profiter pleinement de l'ensoleillement, elle préservait les haies bocagères hautes en lisière d'urbanisation et favorisait la construction de villages denses.

#### **Géologie / hydrogéologie**

Le sud-est du pays de Caen 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. Le sol est formé de Loëss (dépôt éolien) qui lui donne une fertilité exceptionnelle lorsque le dépôt est épais.

Le sous-sol comprend deux aquifères séparés par une couche imperméable dont les eaux sont pompées en plusieurs endroits pour l'alimentation en eau potable de l'aire urbaine caennaise :

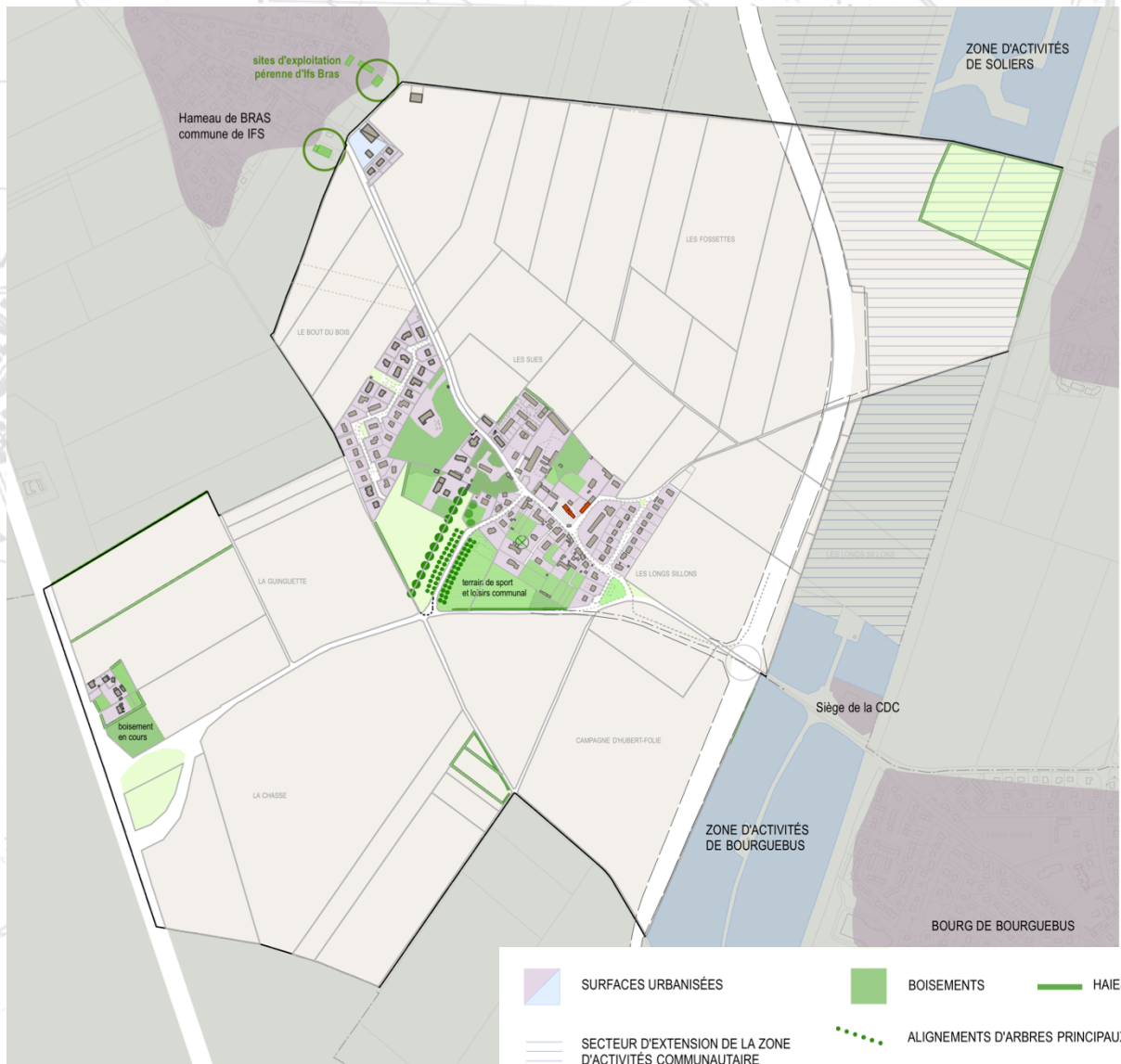
- l'aquifère du Bajocien, le plus profond,
- l'aquifère du Bathonien, le plus productif.

#### **Relief et hydrographie**

Dans ce territoire de plaine, l'altitude varie peu et très régulièrement : 65 mètres au sud-ouest du territoire, environ 29 mètres au nord-est en bordure de la zone d'activité de Soliers.

La pente générale est sud-ouest / nord-est.

Cette portion de plaine ne compte aucun cours d'eau.



Double alignement d'arbres en bordure de la rue des Tilleuls



Lisière d'urbanisation au Nord du village



Vue sur le parc du Château en arrière plan du lotissement de la rue aux Renards

Jardin arboré privé au sein du bourg



Lisière arborée en bordure des terrains de sport

## 3.2 Ressources naturelles

### **Agriculture : une économie performante**

Les qualités agronomiques de cette partie de la plaine la consacrent quasi exclusivement à la grande culture. Aujourd'hui y sont principalement produits des céréales, des betteraves à sucre, lin, etc.

Sur la commune, les labours couvrent l'essentiel des terres agricoles. On en compte plus que quelques rares surfaces en prairie et aucun élevage, ni maraichage.

Depuis une quinzaine d'années, Hubert-Folie ne compte plus de site d'exploitation agricole, on notera cependant la présence d'un hangar dans la plaine au nord-ouest du territoire et de sites d'exploitation au sud d'Ifs Bras.

Les terres de la commune sont mises en valeur par six exploitants venant de communes voisines.

Un remembrement qui a modifié la structure agricole à l'est de la commune a été réalisé pour l'aménagement de la voie de substitution. Sa réalisation pose la question du maintien de bonne condition de circulation aux engins agricoles, en particulier le long du CR de Saint-Sylvain au sud ou de la section de la RD89b qui a été déclassée à l'est du village.

L'extension du parc d'activités communautaire (prévue de longue date par les documents d'urbanisme) aura une incidence forte sur l'espace agricole communal : à moyen terme, 16ha seront urbanisés (8% du territoire).

*Le territoire communal est compris dans l'aire géographique des appellations "cidre, Parc, Volailles et calvados de Normandie", mais il ne reçoit aucune production. Il ne compte ni d'AMAP, ni de producteur d'agriculture biologique. Dans le cadre de développement d'une agriculture durable, la municipalité souhaite soutenir les initiatives qui favorisent les échanges de proximité entre producteurs de fruits et légumes locaux et consommateurs. Pour cela elle étudie la mise à disposition d'un pas-de-porte par le biais de l'association « Terre de Liens ».*

### **Enjeux :**

- *la maîtrise de la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation ;*
- *la préservation de l'intégrité de l'espace agricole*
- *l'organisation de la circulation des engins agricoles : traversée de la RD658 au niveau du CR de Saint-Sylvain ou lors de la réalisation des pistes cyclables ;*

### **Énergies renouvelables**

#### **Biomasse**

Le potentiel est quasi inexistant du fait de la faible couverture bocagère ou arborée sur le territoire communal.

### **Énergie solaire**

Le soleil est présent en moyenne annuelle près 1800 heures à Caen (une trentaine d'heures de moins qu'à Paris). Il est rarement absent du ciel, bien qu'il le partage souvent avec les nuages, grâce à la présence quasi-continue du vent.

Ainsi le secteur dispose d'un taux d'ensoleillement tout à fait compatible avec le développement de l'énergie solaire (ou photovoltaïque).

#### **Souhait de la commune :**

- *Implantation des panneaux photovoltaïques sur le plan de toiture de la future salle des fêtes.*

#### **Projet de la Communauté de Communes :**

- *Implantation des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'école de Bourguébus.*

### **Énergie éolienne**

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

Le schéma régional éolien approuvé en 2012 comprend un atlas cartographique (au 1/500000ème) avec la délimitation des zones identifiées comme favorables au développement de l'éolien et un cahier de recommandations. Il classe Hubert-Folie dans une «zone favorable préférentiellement au petit éolien».

*Aucun projet n'est à l'étude sur le territoire communal ou à proximité immédiate.*

### **Carrières**

*Aucune*

### **Exploitation des ressources en eau potable**

*Aucune sur le secteur*

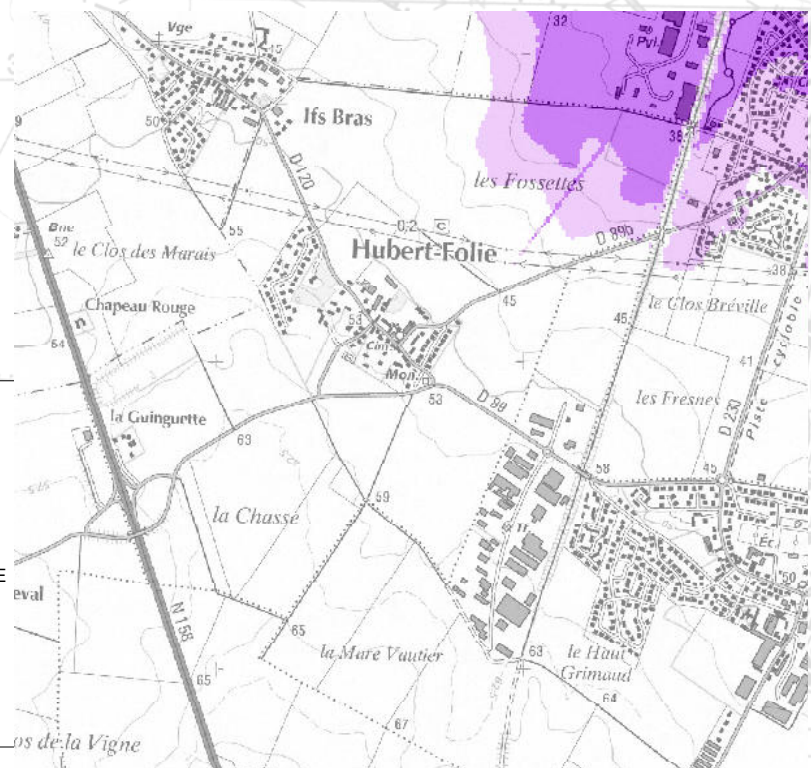
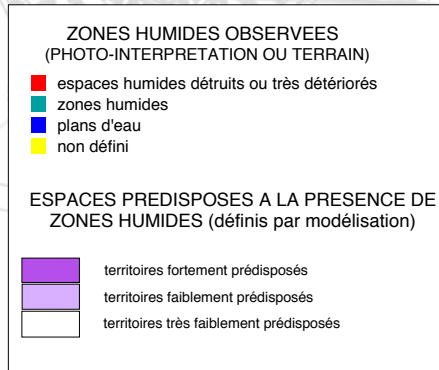
## **3.3 Patrimoines naturel et paysager**

### **Biodiversité**

La biodiversité est globalement faible dans cette partie de la plaine où se pratique l'agriculture intensive.

Aucun espace naturel remarquable n'est recensé. La présomption de zone humide relevée par la DREAL, correspond au secteur de la plaine où des risques d'affleurement de nappe existent et non à des zones humides au sens de la réglementation (comme en témoigne l'étude d'impact de la ZAC).

Ainsi, la biodiversité présente dans le village, bien qu'ordinaire, mérite une attention particulière.



Elle résulte :

- des parcs et jardins, dont le parc du château (environ 1,2ha) et le boisement communal (environ 0,1ha) à l'est du terrain de sport. > voir 1
- On notera de plus un nouveau boisement au sud du lieu-dit la Guinguette, sur environ 0,65ha.
- de la grande prairie qui reçoit le site classé de l'allée des Tilleuls, > voir 2
- des quelques haies qui cernent l'urbanisation et constituent de plus d'excellents coupe-vent et une transition harmonieuse avec l'espace agricole.

**Enjeu :**

- Protection et confortement de la biodiversité ordinaire





1- Vue depuis la RD120 vers le village de Hubert-Folie



2- Vue depuis la RD89b vers le village de Hubert-Folie

### VUES DEPUIS LE VILLAGE VERS LES COMMUNES LIMITROPHES



3- Vue depuis la RD120



4- Vue sur la zone d'activités de Bourguebus depuis la RD89b



5- Vue sur la plaine au Sud du bourg



6- Vue sur la plaine au Nord du bourg



7- Vue depuis la RD89 vers Bourguebus

## Paysages

Le territoire communal est compris dans un paysage d'openfields, sans clôture ni haie qui caractérise cette partie de la plaine de Caen. C'est un paysage monotone, sauf au printemps, quant il s'anime avec les couleurs changeantes des cultures (céréales, colzas, lin, etc.).

Ouvert sur les lointains, il est ponctué par des villages (et leurs lisières de pavillons) et des grandes infrastructures. Le moindre élément vertical devient un événement : clocher, pylônes électriques, hangar isolé, alignement d'arbres... Ainsi, le village d'Hubert-Folie se reconnaît à son église entourée d'arbres de hauts jets, ses jardins privés et le parc du château.

Anciennement, des enclos herbagers assuraient la transition entre le village et la plaine. Aujourd'hui, seule une prairie subsiste à l'est du lotissement de la rue aux Renards, au sein de l'urbanisation, elle participe de cette image de village verdoyant, donnée par les parcs boisés et les alignements d'arbres.

La RN158 et la RD658 incisent la plaine de leur tracé rectiligne.

On notera la présence, en bordure de la RN158, au nord de la Guinguette, d'un dépôt de gravas routiers sur une parcelle agricole.

### Patrimoine paysager

- De rares haies dans la plaine ;
- Les alignements d'arbres qui bordent l'entrée sud ;
- Les parcs boisés de grande propriété ;

### Enjeux :

- La préservation du cœur verdoyant
- Les lisières d'urbanisation

## 3.4 Risques, nuisances et pollutions

### **Risques naturels**

#### Risques sismiques

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2), ce qui soumet certaines constructions (celles qui reçoivent du public en particulier) aux normes de construction parasismique ;

*Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le code de l'environnement et se répartissent en deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.*

#### Ruissellements en provenance de la plaine

Dans ces terres grasses et du fait de leur mode de mise en valeur, le ruissellement en provenance de la plaine peut être important lors de gros orages. Ainsi il a pu être reçu jusqu'à dix centimètres d'eau dans le bas de la rue des Tilleuls.

La municipalité a engagé des travaux pour remédier à ces ruissellements (création de puisards et d'un exécutoire à la place d'une ancienne mare).

#### Retrait et gonflement d'argiles

Le BRGM classe l'espace agricole en zone d'aléa faible. Il n'y a donc pas d'enjeux réels vu la nature limoneuse des sols et leur perméabilité.

Comme le prévoit la réglementation de la construction, les constructeurs adapteront leur projet à la nature des sols. 36






### **Remontées de nappes phréatiques**

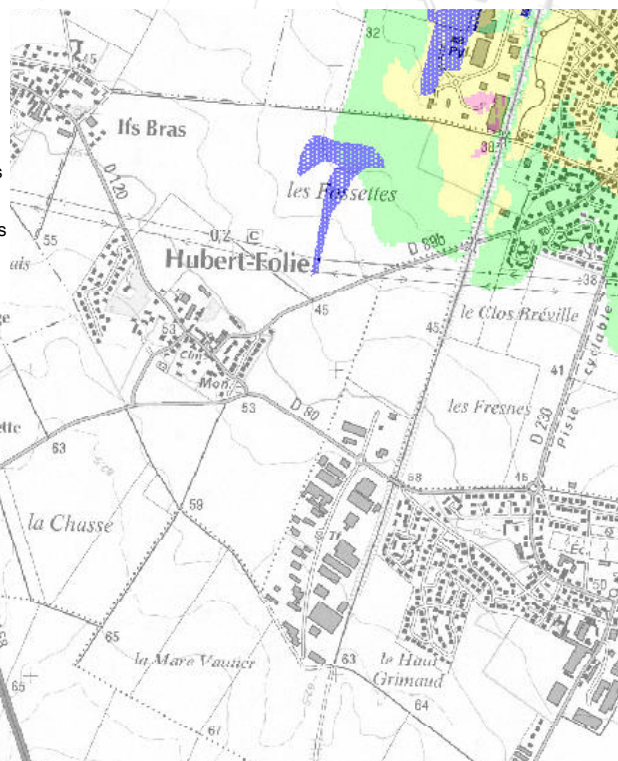
À la suite des événements catastrophiques de l'hiver 2000-2001, la DREAL a établi une carte des risques de remontées des nappes phréatiques.

Des débordements de nappe ont été observés au nord-est, en lisière du futur parc d'activités.

#### ***Etat des connaissances : août 2012***

Profondeur de l'eau et nature du risque

	Débordements de nappe observés
	0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
	de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
	2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
	>5 m : pas de risque a priori



### ***Risques industriels***

On ne compte aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire communal.

### ***Risques et nuisances liés aux infrastructures***

#### ***Bruit lié à la circulation routière***

La RN158 reçoit près de 30 000 véhicules/jour dont 9% de poids lourds.

L'arrêt préfectoral du 6 juillet 1999 relatif aux nuisances sonores, classe cet axe routier en secteur de catégorie 2 dans la traversée de la commune. Les constructions situées dans une bande de 250 mètres comptée à partir des bords extérieurs de la chaussée, sont soumises à des normes d'isolation phonique. Cela concerne sur la commune le hameau de la Guinguette.

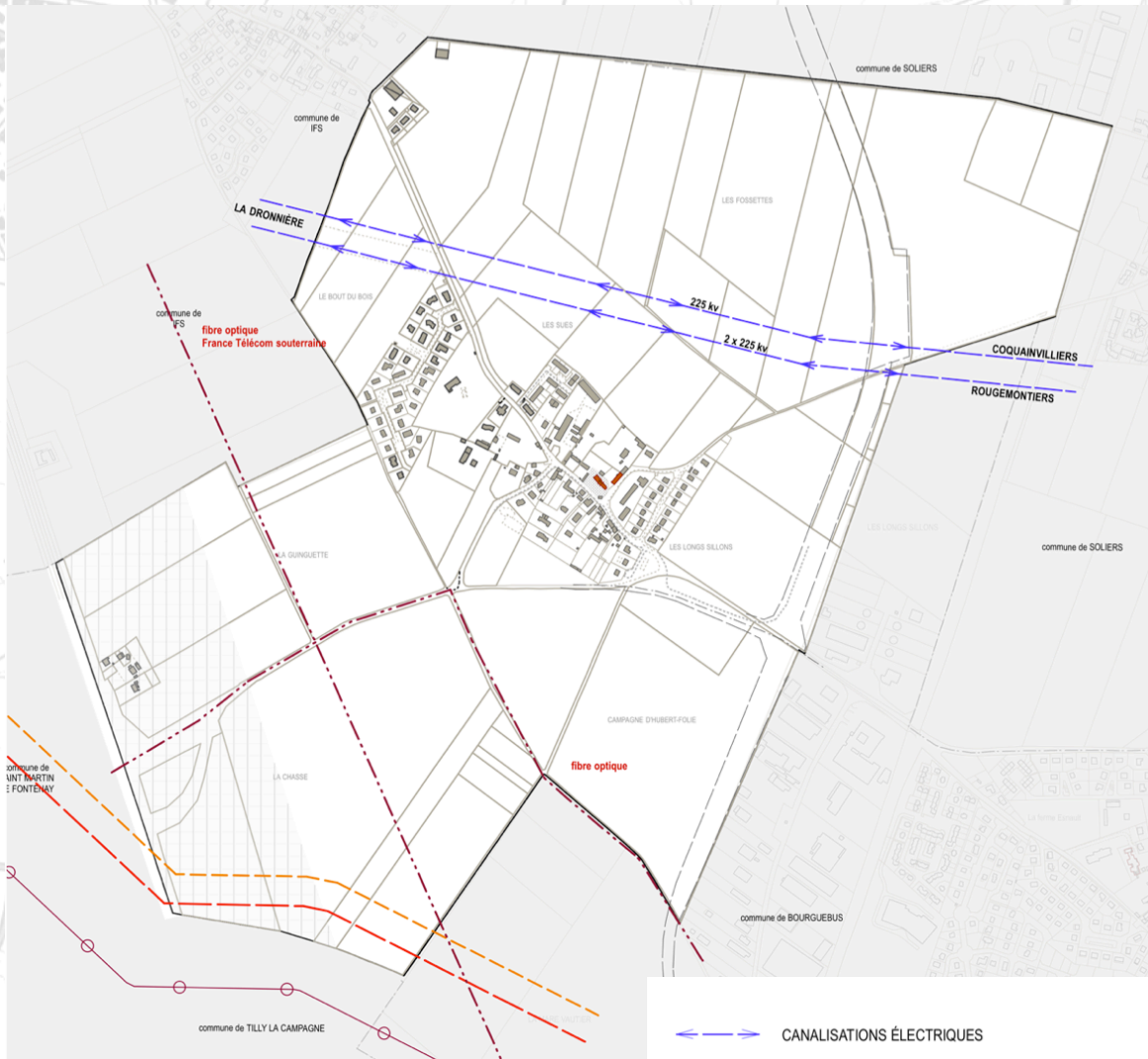
La RD658 qui vient d'entrer en service ne fait pas encore l'objet d'un classement mais, on peut supposer qu'il interviendra prochainement, vu l'importance du trafic qui devrait transiter sur cette voie (dès l'ouverture de la section au sud de Bourguébus au printemps 2014).






#### ***Enjeu :***

- *limiter le développement de l'habitat dans les secteurs bruyants.*

**Sécurité routière :**

On ne recense qu'un accident (non-mortel) sur la RN158 entre 2005 et 2009.  
Bien que l'accès sur la voie ne réponde pas aux normes autoroutières, on ne dénombre pas d'accroissement des accidents.  
On notera que les constructions de la Guinguette disposent dorénavant d'une voie d'accès particulière.



-  CANALISATIONS ÉLECTRIQUES
  -  CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ  
sur la commune de Tilly la Campagne :  
*DN500 Cherre-lfs / artère de Maine-Normandie*
  - ZONES D'EFFETS :**
    -  bande Effets Létaux Significatifs (155m)
    -  bande Premiers Effets Létaux (210m)
  -  FIBRE OPTIQUE (Tronçon 05 : L'Hotellerie - Eterville)
- Les canalisations sont reportées de façon schématique sur la base des données transmises par l'état.  
Leur localisation exacte devra être précisée par un plan de géomètre.

 CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES :  
A88 (ex RN158)

### **Risques et nuisances liés au transport de gaz**

Le sud-ouest de la commune est couvert par les zones d'effets de la canalisation de gaz (DN500 Cherre/lfs) qui traverse le territoire de Tilly la Campagne.

*Les zones de risques sont à l'écart des zones d'urbanisation.*

*Les éléments issus de l'étude de sécurité qui définit les reculs le long de l'infrastructure sont portés en annexes documentaires.*

### **Risques et nuisances liées au transport d'électricité**

La commune est traversée par des lignes électriques à haute tension :

- La Dronnière – Coquainvillers 2x225KV ;
- La Dronnière – Rougemontiers 2x225KV.

On notera qu'une partie des constructions est située à moins de cent mètre de la ligne, c'est à dire dans la zone où existent des champs électromagnétiques. En l'absence de réglementation, on s'appuiera sur le rapport établi en Août 2010 par le ministère de l'Ecologie, sur «*la maîtrise de l'urbanisme autour des lignes de transport d'électricité*» (disponible sur Internet) afin de préciser la zone de prudence dans laquelle il convient de ne pas réaliser de nouvelles constructions qui conduiraient à exposer les personnes à un champs électromagnétique de plus de 0,4 micro tesla.

#### **Mesure de prévention :**

- *Maintien d'un recul de l'habitat autour des lignes HT, d'au moins 60m ;*

### **Pollution des eaux**

#### **Pollution par les nitrates**

La commune est comprise dans une "zone vulnérable" au titre de la directive Nitrates, c'est à dire une zone dans laquelle les eaux ont une teneur en nitrates approchant ou dépassant le seuil de 50 mg/L et/ou ont tendance à s'eutrophiser. Aussi, dans ces zones, des programmes d'action s'appliquent à tous les agriculteurs. Ils reposent sur deux mesures principales :

- le respect de l'équilibre entre les besoins des cultures, les apports en fertilisants azotés et les fournitures des sols, afin de limiter la fuite des excédents d'azote vers les eaux souterraines et les eaux de surface ;
- l'établissement d'un plan de fertilisation et l'enregistrement des apports effectués.

#### **Pollution de l'air**

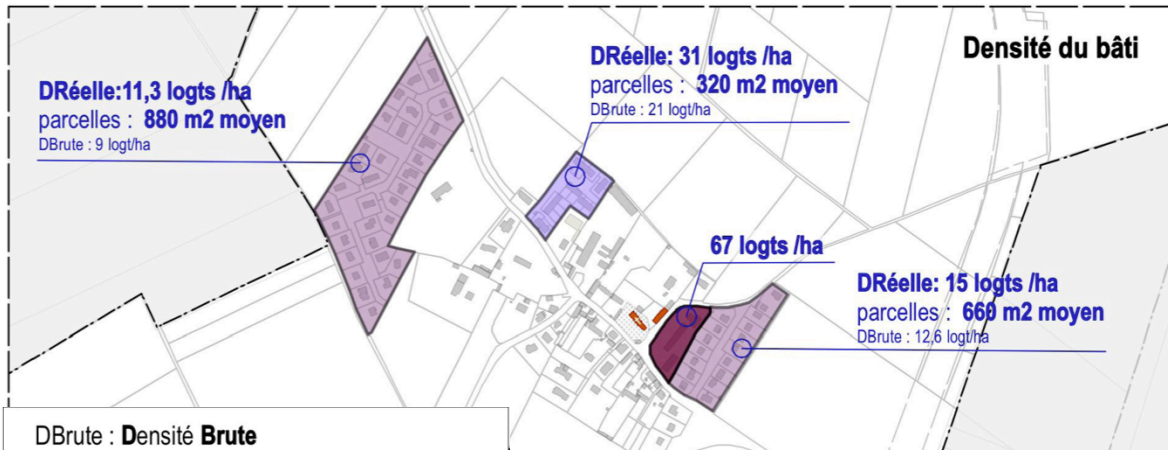
Dans ce territoire rural on ne dispose pas de mesures détaillées de la qualité de l'air. Si celle-ci peut être altérée par le trafic routier ou les pratiques agricoles, l'importance des vents, n'en fait un pas une nuisance qui serait ressentie comme majeure par la population.

#### **Pollution des sols**

Aucun site repéré.

carte - TYPOLOGIE DU BÂTI

- BÂTI ANCIEN
- 1950-1970
- 1970-1990
- 1990-2000
- DEPUIS 2000
  - 1 - Lotissement des Jardins d'Hélène
  - 2 - Lotissement de la Rue aux Renards



**DBrute : Densité Brute**  
= périmètre d'opération / nombre de logements

**DRéelle : Densité Réelle**  
= superficie occupée par la ou les parcelles  
privatives / nombre de logements

## 4 - AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

### 4.1 Typologie de l'urbanisation du village

#### *Structure de l'urbanisation*

Hubert-Folie compte un village qui s'est développé avec la périurbanisation autour de Caen et deux écarts bâtis :

- **la Guinguette** où existent quatre logements en bordure de la RN158 et qui, comme son nom l'indique, fut un commerce en bordure de la nationale.
- **les Fossettes**, en bordure de la limite communale nord (en extension du Hameau de Bras) est composé de trois maisons des années 70 et d'une entreprise de marbrerie (avec un logement de fonction).

La partie ancienne du village comprend les quelques constructions anciennes qui n'ont pas été détruites par les bombardements de la Libération :

- le "Château", qui est un manoir du XVII<sup>ème</sup> siècle (en attente de restauration) ;
- des anciens corps de ferme ;
- des maisons de village alignées le long des rues et se prolongeant par des jardins, dont certains ont déjà fait l'objet de division.

La voirie a récemment fait l'objet d'aménagement. Dans cette partie du village, le paysage est minéral, les rues étroites sont bordées de constructions (qui comptent souvent un étage droit) ou de hauts murs de clôture.

#### *Évolution récente*

Après la dernière guerre, avec l'industrialisation du sud de l'agglomération et la demande résidentielle qui l'a accompagnée, la première extension du village sera formée par un immeuble de logements collectif, la résidence Saint Hubert, construite en face de l'église, qui compte trente appartements locatifs privés.

Elle se poursuivra avec des lotissements de maisons individuelles : Le Clos Fleury (16 maisons) sera aménagé à l'est de la résidence Saint Hubert, dans les années 80. Deux autres lotissements seront réalisés dans les années 2000 (après l'élaboration du POS) : les « Jardins d'Hélène » (14 maisons) au nord-ouest du village et Le bout du Bois (33 maisons), à l'ouest du village.

Les aménagements routiers et paysagers récents réalisés par la commune, les aménageurs des lotissements de la rue aux Renards et Jardins d'Hélène et la Communauté de Communes (piste cyclable le long de la RD120) ont contribué à l'amélioration du cadre vie communal ;

- Les pistes cyclables assurent les liens avec les villages voisins ;
- Les plantations en lisière ouest du village permettent l'intégration du lotissement de la rue aux Renards dans ce paysage de plaine ;
- Les alignements d'arbres de part et d'autre de la rue des Tilleuls complètent la végétalisation du village.

**LE BÂTI ANCIEN**



**BÂTIS D'APRÈS-GUERRE**



... depuis 2000



### **Mode d'occupation et densité d'urbanisation**

Le centre du village est aujourd'hui relativement peu dense : les cours, jardins et les espaces verts y occupent de larges espaces.

Le village compte ainsi essentiellement des maisons individuelles ou des corps de ferme. Sa densité « brute » moyenne est d'environ 9 logements/ha.

La densité des lotissements varie de 9 à 15 logements par hectare, lorsque les maisons sont indépendantes, la taille des parcelles variant entre 600 et 1100 m<sup>2</sup>. Elle monte à 20 / 25 logements par hectare lorsque les maisons sont jumelées, les parcelles ont alors une superficie comprise entre 250 et 350 m<sup>2</sup>.

Elle double dans le cas d'habitat individuel groupé (comme au nord) et double encore dans le cas de logements collectifs en petits immeubles (en R+1+C) comme l'est la résidence Saint Hubert.

Ainsi les extensions du village montrent que la densité d'urbanisation peut être en moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare (comme le préconise le SCOT), sans que le cadre de vie ne soit problématique, dès lors que les parcs de logements sont suffisamment variés.

### **Forme et aspect des constructions du village**

Quelques rares maisons anciennes subsistent. Elles présentent des volumes simples et imposants et sont construites de petites pierres de Caen et couvertes de tuiles plates ou d'ardoises par une toiture à deux pans symétriques à 45°, éclairées par des lucarnes.

Les huisseries et menuiseries sont le plus souvent blanches.

#### **➔ Les pavillons**

Les maisons individuelles construites ces dernières décennies en extension du village, ont les caractéristiques architecturales "à la mode" lors de leur époque de construction.

Elles sont en rupture avec l'architecture traditionnelle, tant en terme d'aspect que de mode d'implantation dans les parcelles.

- la maison est implantée en milieu de parcelle et en recul par rapport à la voie ;
- le garage fait face à la rue ;
- les matériaux de constructions ne sont plus locaux ;
- la végétation peut être exotique ;

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 accueille des combles aménagés sous des pentes à plus de 50° et à leur garage en demi-sous-sol. Elles ne comptent pas d'étage droit.

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

### **Enjeux paysagers et environnementaux**

- *Maintenir des prescriptions architecturales et paysagères pour assurer la bonne insertion des constructions récentes dans le paysage du village.*



### **Constructions ou ensembles de constructions remarquables**

On distinguera en plus du patrimoine faisant l'objet d'une protection, les constructions suivantes, remarquables par leur architecture, à l'échelle de la commune : le manoir dit "Château" d'Hubert-Folie ; la maison bourgeoise du XIXème siècle, rue de l'église ; Les murs d'enceinte en pierre de Caen qui bordent la rue du Parc.

Eléments remarquables du patrimoine bâti ...



## **Patrimoine culturel**

Carte d'état major (XIX<sup>ème</sup> siècle)



### **Monuments Historiques**

L'église Notre Dame est inscrite dans sa totalité à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 4 septembre 1943.

Le nord-Est de la commune est couvert par le périmètre de protection de l'Eglise Saint Vigor de Solliers qui est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 16 mai 1927.

➔ Voir analyse patrimoniale dans le dossier de l'architecte des Bâtiment de France "Proposition de Périmètre de protection Modifié" - Annexes documentaires

### **Projet**

➤ L'adaptation du périmètre de protection de l'église est à l'étude

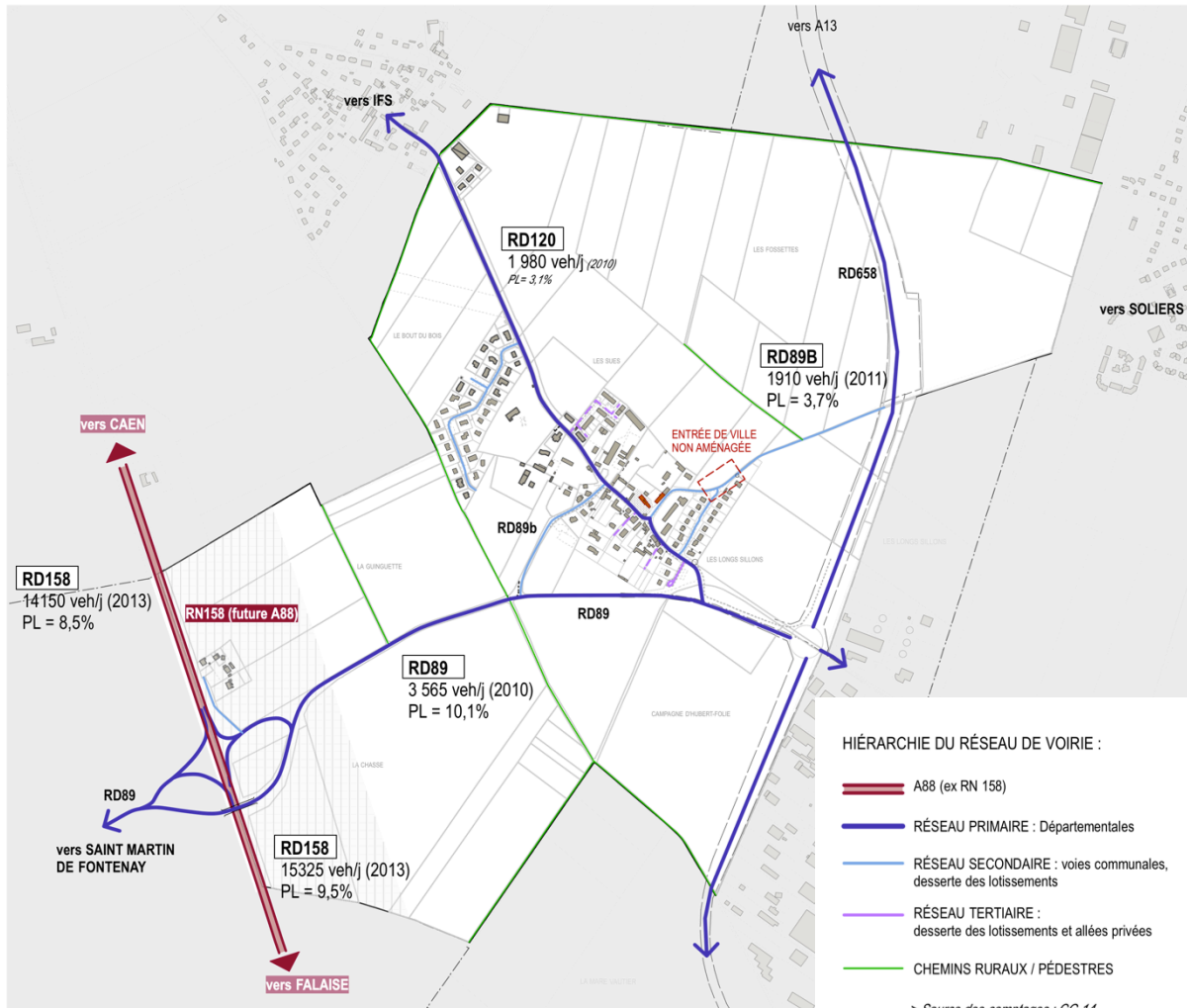
### **Vestiges archéologiques**

Cette partie de la Plaine de Caen est très riche en vestiges archéologiques. De nombreux sites sont répertoriés à proximité du village :

- 1 et 4 : enclos protohistorique ;
- 2 : occupations âges du bronze et âge du fer, nécropole ;
- 3 : habitats protohistorique et antique ;
- 5 : occupations protohistorique et gallo-romaine ;
- 6 : parcellaire antique ;
- 7 : occupations multiples ;
- 8 : église d'origine médiévale, cimetière et occupation gallo-romaine.

### **Enjeux :**

➤ Protection et mise en valeur du patrimoine ancien ;



**HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE :**

- A88 (ex RN 158)
- RÉSEAU PRIMAIRE : Départementales
- RÉSEAU SECONDAIRE : voies communales, desserte des lotissements
- RÉSEAU TERTIAIRE : desserte des lotissements et allées privées
- CHEMINS RURAUX / PÉDESTRES

> Source des comptages : CG 14

**CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES :**

- A88 (ex RN158) par arrêté préfectoral



Vue sur le village de Hubert-Folie depuis la RN158

**RÉSEAU PRIMAIRE :**



RD120 de IFS Bras au bourg de HUBERT FOLIE, bordée d'une piste cyclable



RD89 en bordure des terrains de sport



RD89b vers Soliers

**RÉSEAU PRIMAIRE : les rues du bourg**



Rue des Tilleuls



glise (RD120)

**RÉSEAU TERTIAIRE : les rues de lotissements**



Rue du Clos Fleuri



Rue aux Renards

## 4.2 Desserte routière

### ***Desserte routière principale***

La commune d'Hubert-Folie est située à une dizaine de minutes du centre ville de la capitale régionale. Elle se trouve dorénavant très bien desservie par le réseau routier structurant : elle est bordée à l'ouest par la RN158 et à l'est par la nouvelle RD658 ; la RD89 qui les relie dispose d'un accès sur chacune.

### ***La RN158 / future A88***

La RN158 relie l'agglomération caennaise à Alençon et Le Mans

Elle reçoit environ 30 000 véhicules par jour dont environ 9% de poids lourds.

Elle traverse le territoire communal à l'ouest dans un paysage ouvert suivant un tracé très rectiligne. Un échangeur situé en partie sur la commune permet de rejoindre Saint Martin de Fontenay à l'ouest, Hubert-Folie et Bourguébus à l'est.

Elle est en cours d'aménagement pour obtenir un statut autoroutier : elle deviendra alors l'A88 et l'échangeur sera refait.

*La RN158 est classée voie à grande circulation et à ce titre soumise à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui impose une inconstructibilité de ses abords dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie, en l'absence de réflexion urbaine sur leur aménagement.*

### ***La RD658 / voie de substitution de la future A88***

Dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la RN158, une voie de substitution vient d'être aménagée. Elle constituera le premier tronçon du boulevard industriel et urbain de la plaine sud-Est qui fut programmé par le Schéma Directeur de l'agglomération caennaise et qui a vocation à décharger les villages de la plaine d'une partie du trafic de transit qu'ils reçoivent en les déviant par l'ouest.

Elle relie la RD229 à l'échangeur de Lorguichon, avec un carrefour giratoire sur la RD89 et un second au sud de Bourguébus.

### ***La RD89***

Elle traverse le territoire communal d'est en ouest au sud. Elle relie les communes de Bourguébus et de Saint Martin de Fontenay en contournant le village au sud-Est. Cette voie de liaison qui reçoit un peu plus de 3500 véhicules par jour, pourrait voir son trafic s'accroître.

### ***Desserte routière secondaire***

Le réseau secondaire comprend les anciennes RD120 et RD89b, reclassées dans le domaine communal après la création de la RD658 (voie de substitution). On notera que cette réorganisation a aussi conduit à la suppression de la route qui faisait la

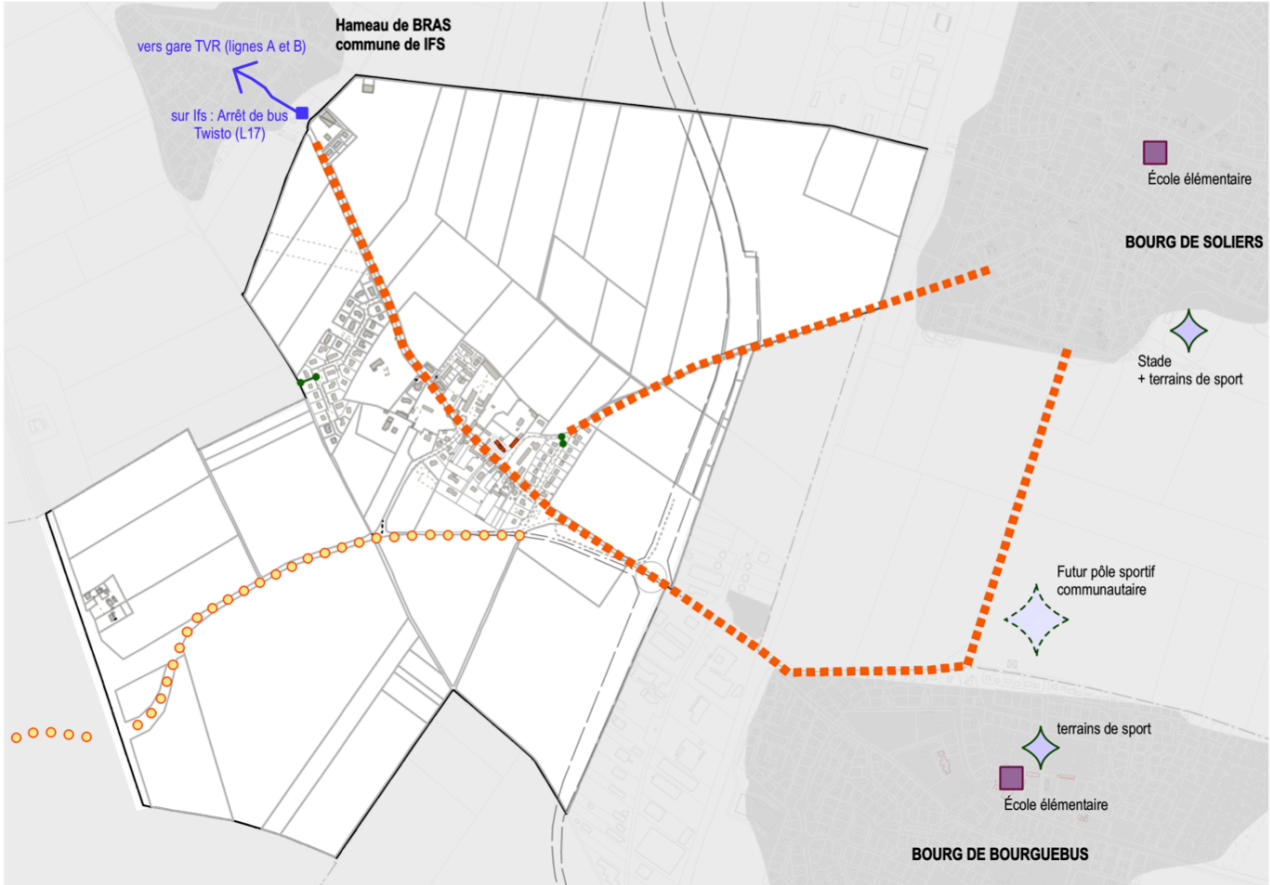
Liaison avec Soliers; seuls subsistent : un passage cyclable et la desserte agricole.

La première a été réaménagée dans la traversée du village (et doublée d'une piste cyclable) ; elle n'a plus vocation, du fait du nouveau schéma routier à recevoir du trafic de transit. Elle reçoit dorénavant moins de 2000 véhicules par jour.

## Enjeux

- Aménagement de l'échangeur sur la future A88
- Sécurisation de la traversée des engins agricoles sur la RD658 lorsqu'ils sortent du réseau de chemins ruraux ;

### Pistes cyclables à l'échelle de la commune ...



### RÉSEAU CYCLABLE à l'échelle de la CDC :

- VOIE EXISTANTE
- VOIE (OU BANDE CYCLABLE) PROJETÉE



### 4.3 Déplacements sans voiture

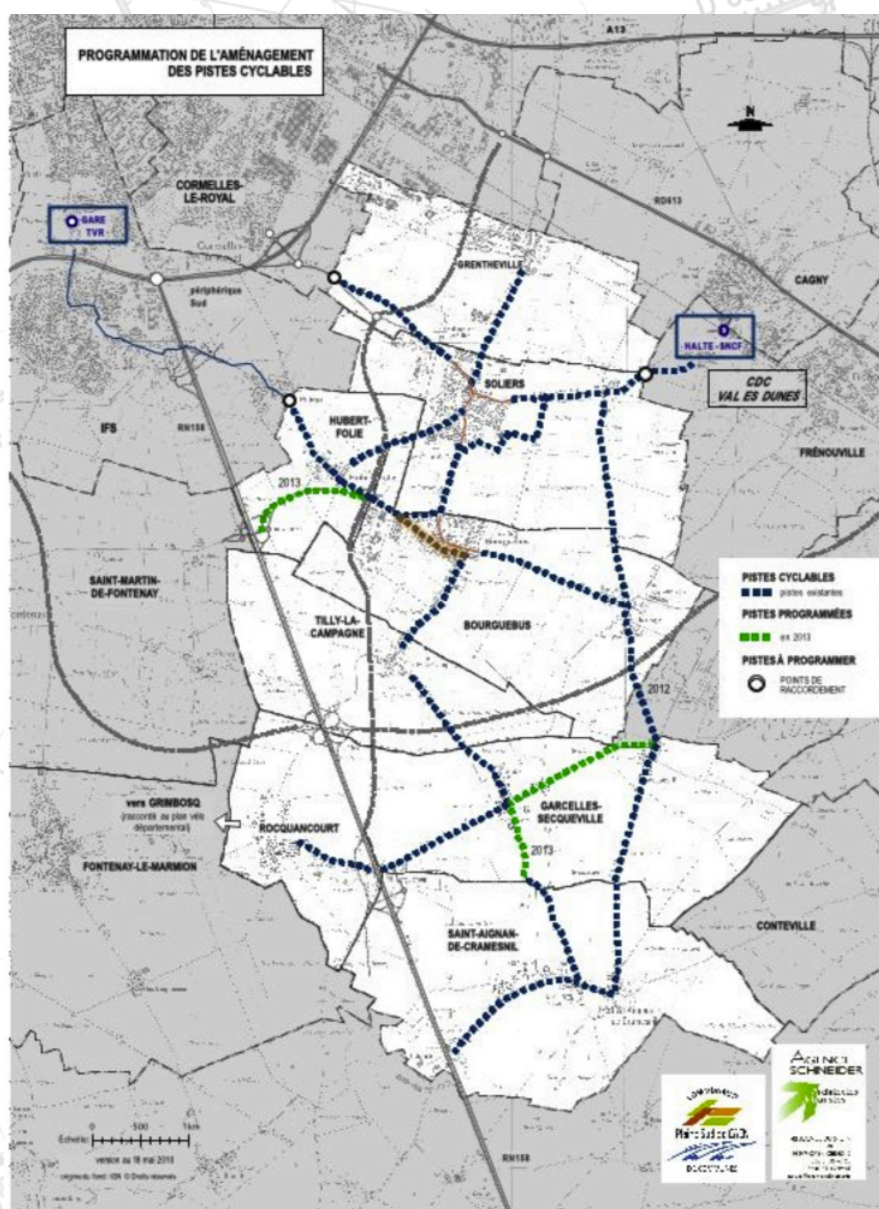
#### Mode de déplacement des ménages

Dans ce territoire périurbain le taux de motorisation des ménages reste très élevé. La voiture individuelle est le moyen de transport quasi exclusif des déplacements domicile /travail.

→ En 2010, moins d'une dizaine de ménages ne compte pas de voitures et près des 3/4 d'entre eux en comptent au moins deux.

#### Équipement automobile des ménages (2010)

	2010	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>141</b>	<b>100,0</b>	<b>79</b>	<b>100,0</b>
Au moins un emplacement réservé au stationnement	121	85,9	68	86,1
<b>Au moins une voiture</b>	<b>135</b>	<b>95,8</b>	<b>75</b>	<b>94,9</b>
1 voiture	60	43,0	27	34,2
2 voitures ou plus	74	52,8	48	60,8



### **Transports en commun**

La commune est desservie par la ligne n°15 des Bus Verts 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 du TVR d'Ifs, qui peut être rejoint grâce au réseau cyclable ou grâce à l'arrêt sur la ligne 27 situé à Ifs Bras (en 10 minutes).

La gare SNCF la plus proche est à Caen.

### **Pistes cyclables et voies vertes**

La Communauté de Communes Plaine Sud de Caen a été l'une des premières de l'agglomération caennaise à développer 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.

Le territoire communal est ainsi bien desservi par ce réseau qui comporte deux voies :

- celle qui relie Ifs Bras à Bourguébus par le centre du village,
- celle qui relie le centre du village à Soliers ;

Au-delà le réseau de chemins ruraux permet des boucles de promenade dans la campagne ; il borde le village à l'ouest et au nord-est.

### **En projet**

- création d'une piste vers Saint Martin de Fontenay (et son collège) ;

## **4.4 Réseaux et autres infrastructures**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable d'Hubert-Folie est assurée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable d'Ifs-Bourguébus. L'affermage est confié à « SAUR France » (agence de Grentheville).

Le syndicat regroupe actuellement les communes de Bourguébus, Grentheville, Hubert-Folie, Ifs et Soliers.

### **Ressources**

Le syndicat ne dispose d'aucune ressource propre. Il achète l'eau distribuée à Res'eau, au Syndicat de production de la région de Caen.

Au total, le syndicat de Ifs-Bourguébus a importé 780 000 m<sup>3</sup> en 2011 soit 2% de plus qu'en par rapport à 2010.

### **Distribution**

Hubert-Folie comptait en 2011, 121 branchements (soit 2,3% des abonnés du syndicat) et a consommé 12 200 m<sup>3</sup>, soit un ratio de 100m<sup>3</sup> par client et par an.

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

Le rendement du réseau est correct : il atteignait 90% en 2011.

- Le syndicat n'envisage pas à court terme de renforcement de réseau sur le village ; la desserte d'EOLE se fera à partir des réseaux des ZA voisines

### **Qualité de l'eau :**

L'eau mise en distribution provient de l'usine de captage des eaux de l'Orne à Louvigny ou d'un mélange par le réservoir de Fontenay le Marmion entre les précédentes et des eaux du Syndicat de Production sud Calvados.

L'eau est conforme aux normes en vigueur (le taux de nitrates est inférieur à 20mg/l). Elle fait l'objet de contrôles réguliers par l'ARS.

### **DÉFENSE INCENDIE :**

La défense incendie est assurée à partir du réseau d'eau potable par des poteaux, sauf au lieu-dit de la Guinguette. Trois ont une prise d'eau sur le réseau d'eau potable, un quatrième sur un réservoir.

### **Projet communal :**

- *Mise à niveau de la défense incendie à la Guinguette*

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

La gestion de l'assainissement des eaux usées est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement Porte sud qui regroupe aussi Bourguébus, Grentheville, Hubert-Folie et Soliers.

Le syndicat est client de la communauté d'agglomération Caen la Mer. Ses eaux usées (174000 m3 en 2012) sont traitées à la station d'épuration du Nouveau Monde qui a été dimensionnée pour traiter les effluents de 240 000 habitants et 1700 ha d'activités (92 000 EH), soit un total de 332 000EH.

Hubert-Folie compte 109 abonnés en 2012. Seul le village est raccordé, les deux écarts que sont la Fossette et la Guinguette étant et devant rester en assainissement autonome.

Un zonage d'assainissement a été réalisé par le syndicat en 2007, il sera mis à jour à l'issue du PLU.

En 2006, la Communauté de Communes a pris la compétence du Service Publique d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Par délégation de service public, la SAUR assure les opérations de contrôle.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

La commune dispose sur le village d'un réseau structuré d'eaux pluviales. Des travaux ont été récemment réalisés pour remédier à des ruissellements (création de nouveaux exutoires et d'un puisard en place d'une ancienne mare).

### **COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES**

Hubert-Folie adhère au SMICTOM de la BRUYERE, EPCI qui regroupe 41 communes. Son siège est à Cauvicourt.

Le syndicat effectue le ramassage des ordures ménagères, des déchets verts, des encombrants, des déchets « propres et secs », et depuis 2003, des déchets issus des soins médicaux à domicile. Les ordures mises en décharge sont apportées au centre d'enfouissement technique de classe II des Aucrais à Cauvicourt.

- *Collecte des ordures ménagères et des « propres et secs »* : Une collecte par semaine en porte à porte.
- *Collecte des papiers, verres et plastiques* : Pas de collecte en porte à porte ; Apport volontaire sur le parking du terrain de loisirs.

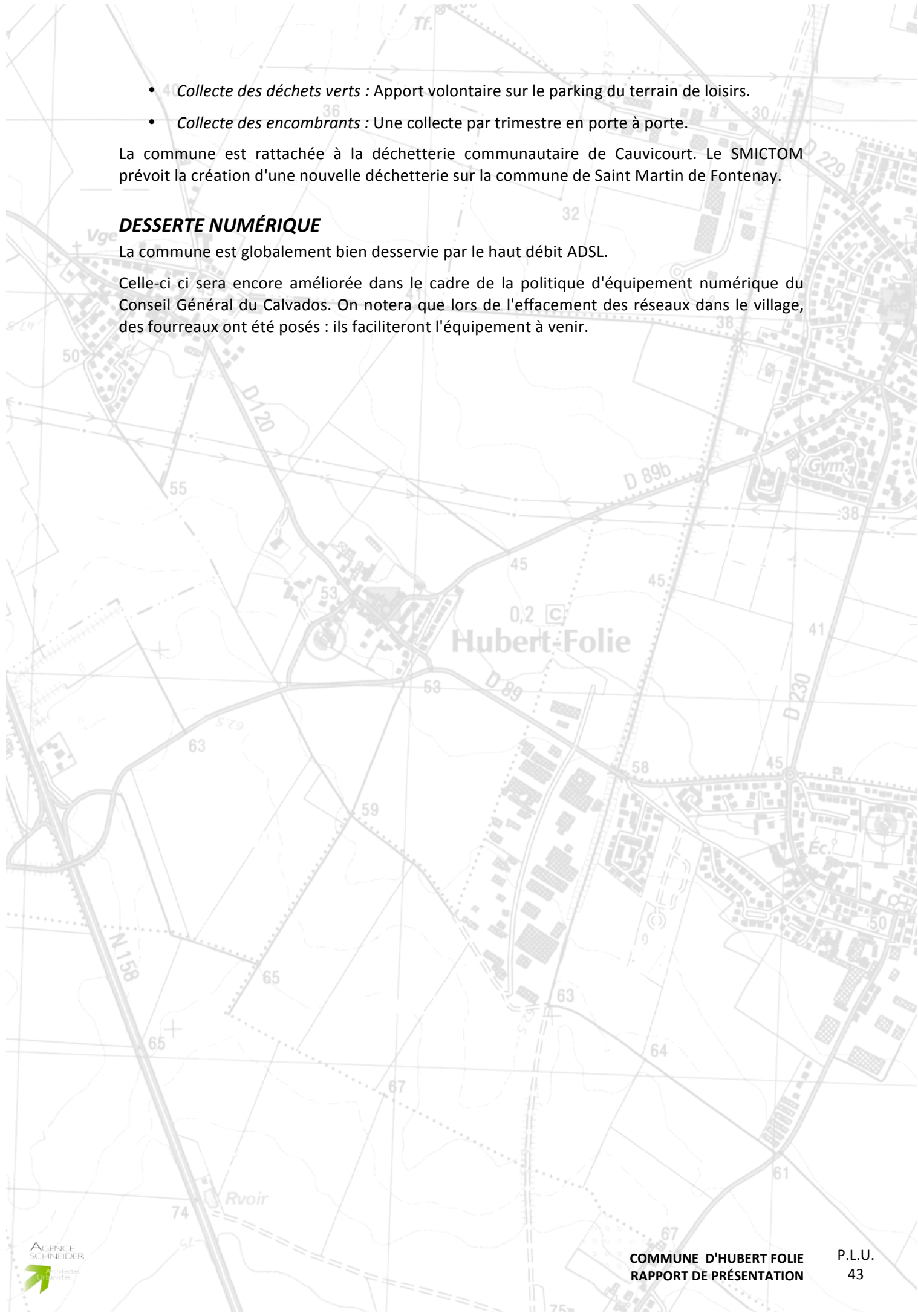
- 41 *Collecte des déchets verts* : Apport volontaire sur le parking du terrain de loisirs.
- *Collecte des encombrants* : Une collecte par trimestre en porte à porte.

La commune est rattachée à la déchetterie communautaire de Cauvicourt. Le SMICTOM prévoit la création d'une nouvelle déchetterie sur la commune de Saint Martin de Fontenay.

### **DESSERTE NUMÉRIQUE**

La commune est globalement bien desservie par le haut débit ADSL.

Celle-ci sera encore améliorée dans le cadre de la politique d'équipement numérique du Conseil Général du Calvados. On notera que lors de l'effacement des réseaux dans le village, des fourreaux ont été posés : ils faciliteront l'équipement à venir.



## 4.5 Évolution de la planification locale et de la consommation de l'espace

Depuis le POS, élaboré il y a un peu moins de 15 ans, la commune d'Hubert-Folie a connu une forte croissance de sa population, notamment à partir de 2000, avec la création de 5 logements en moyenne annuelle.

Le parc d'activités, envisagé depuis le milieu des années 2000, n'a pas encore été aménagé mais fait toujours parti des projets de la Communauté de Communes.

### Bilan du P.O.S.

POS	30 mai 1997
Modification N°1	1 <sup>er</sup> septembre 2000
Révision simplifiée N°1	29 octobre 2005

La commune dispose d'un P.O.S. depuis quinze ans. Ses objectifs étaient les suivants :

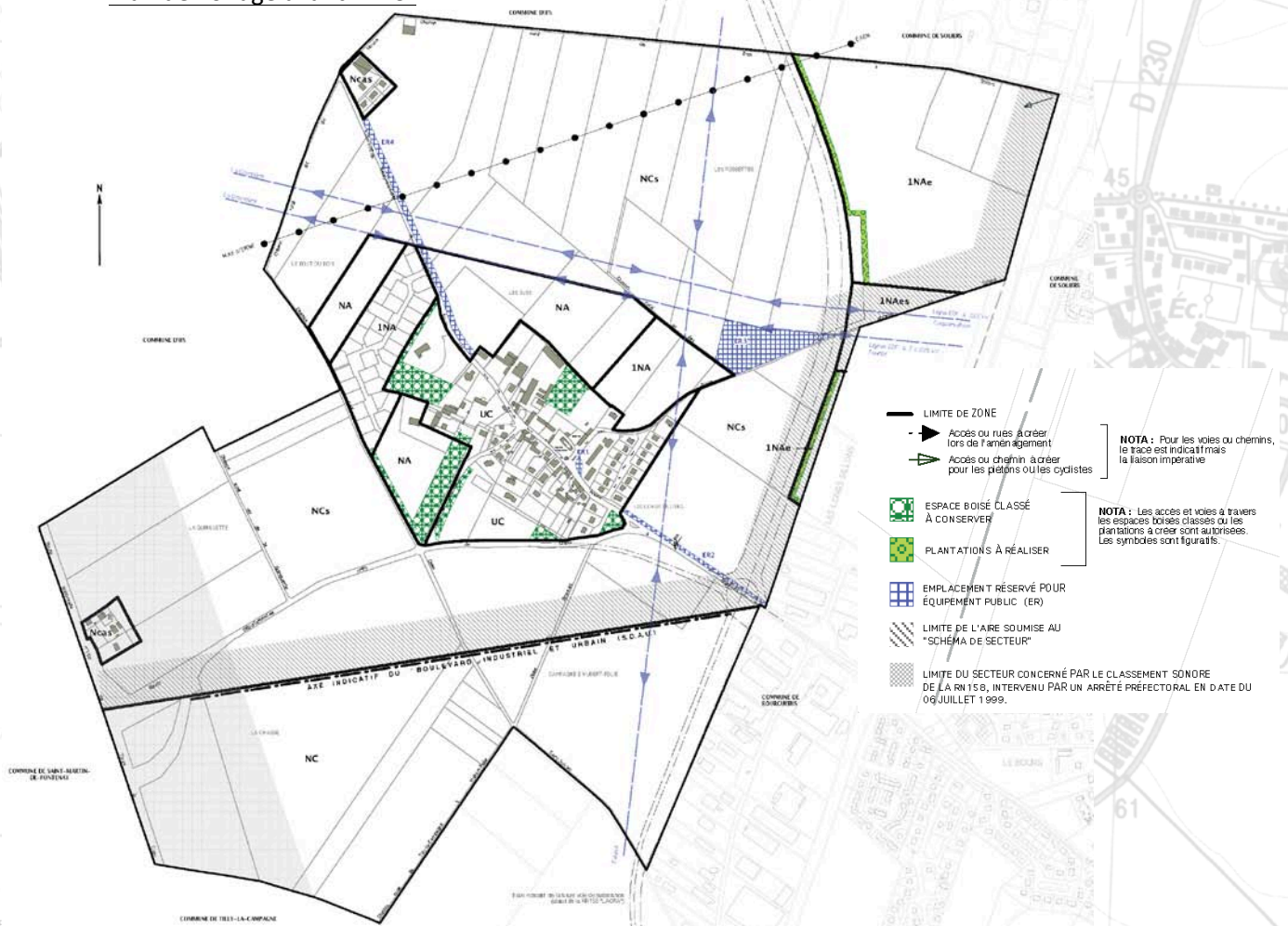
1- Un développement résidentiel mesuré :

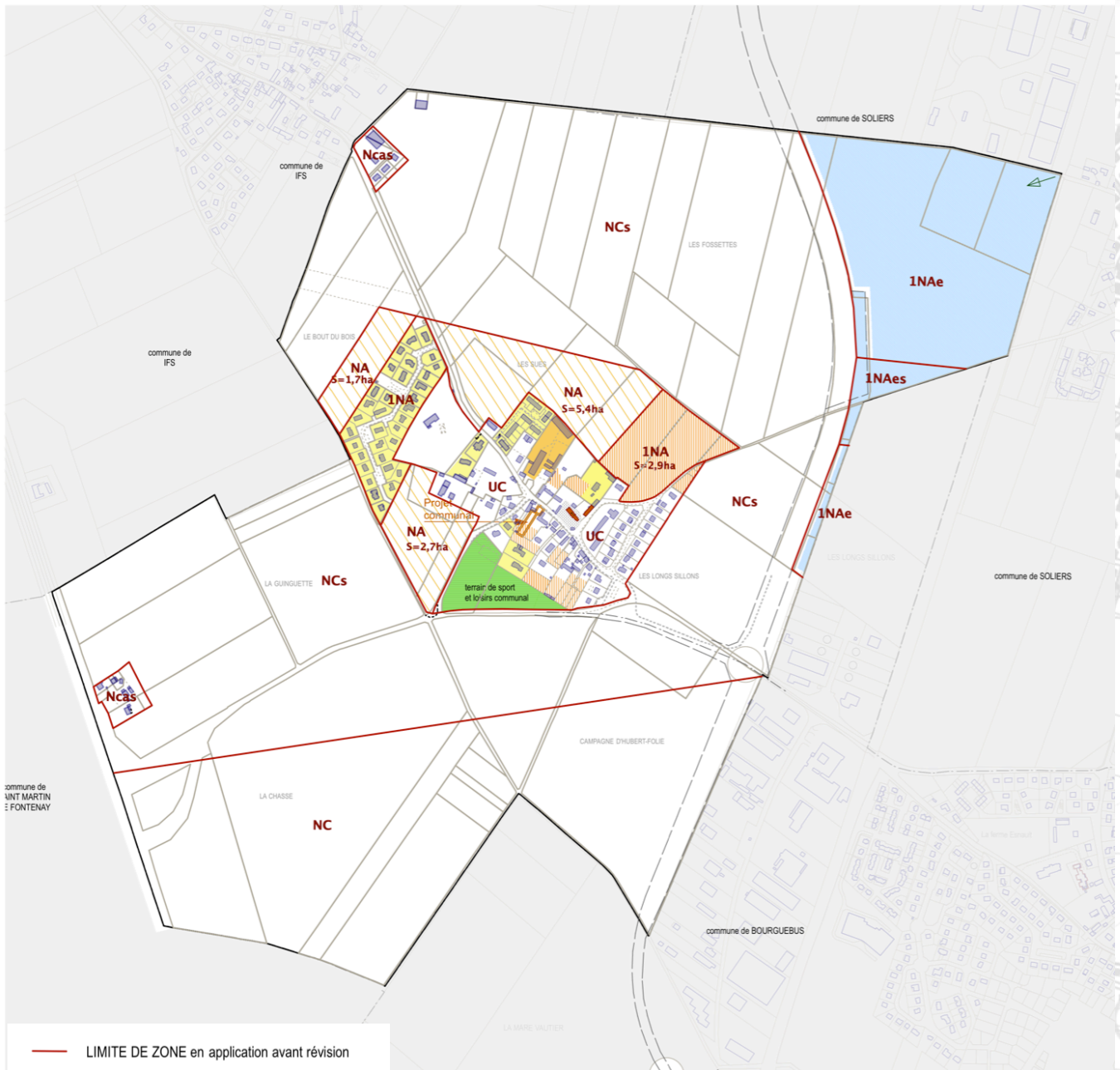
- objectif de population : 300 habitants. ;
- classement de 17ha en NA et 1NA pour de l'habitat ou des équipements collectifs.

2- Permettre la réalisation d'une zone d'activités dans le prolongement de celle de Soliers : classement de 18ha en 1NAe

3- Assurer la protection des paysages en interdisant les nouvelles constructions dans les zones agricoles et naturelles, à l'exception de celles liées à une activité agricole ou à l'extension de bâtiments existants

### Plan de Zonage avant P.L.U.





— LIMITE DE ZONE en application avant révision

**POTENTIEL au titre du POS**

**DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

- URBANISATION RÉCENTE
  - 1 - RUE AUX RENARDS : 33 logements
  - 2 - BELLE HÉLÈNE : 14 logements
- RÉHABILITATION À ÉTUDIER
- POTENTIEL URBANISABLE
- POTENTIEL URBANISABLE LT

**SECTEUR ÉCONOMIQUE**

- POTENTIEL URBANISABLE

Consommation de l'espace depuis l'élaboration du POS :

**HABITAT / EQUIPEMENT :** les « Jardins d'Hélène » (14 maisons) au nord-ouest du village et Le bout du Bois (33 maisons), à l'ouest du village représentent l'urbanisation de 4,4ha auxquels s'ajoute près d'un hectare urbanisé par détachement de 6 lots à bâtir dans le tissu urbain.

> Il reste ainsi 12,6ha urbanisable pour l'habitat.

**ACTIVITÉS ECONOMIQUES :** les 18 ha réservés sont en cours d'urbanisation (ou urbanisés en ce qui concerne la frange qui borde la ZA de Bourguébus) ;

Il a été modifié pour :

- ouvrir à l'urbanisation la zone NA pour la réalisation du lotissement rue aux Renards ;
- ajouter un emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable entre le village et le lieu-dit de Les Fossettes, en bordure de la RD120 ;
- prendre en compte le classement sonore de la RN158.

Une révision simplifiée du POS a été engagée en 2005 pour l'extension de la zone d'activités intercommunale.

**Bilan des emplacements réservés** (tous réservés au profit de la commune)

N°	DÉSIGNATION	EMPRISE	RÉALISATION
1	Aménagement de carrefour	300 m2	A abandonner
2	Aménagement de voirie et plantations	1500 m2	A abandonner
3	Création d'un nouveau cimetière	8500 m2	A revoir
4	Création d'une piste cyclable	****	Réalisé

**Droit de Préemption Urbain (DPU) :**

Il est institué le 18 juin 1997 sur les zones U et NA du POS. Il sera actualisé à l'issue de la procédure d'élaboration du PLU.

**Bilan de l'urbanisation récente, du potentiel constructible et de la consommation de l'espace**

Le village s'est développé à l'ouest et conforté au nord. Il reste au titre du POS, de nombreux secteurs théoriquement constructibles :

**Zones NA :**

- la prairie qui reçoit les alignements d'arbres et le site protégé n'a pas vocation à être urbanisée : son statut sera revu ;
- le secteur classé 1NA à l'est du village, fait l'objet pour la parcelle la plus à l'ouest d'un projet d'urbanisation ; Elle sera reconduite ;
- le secteur Na situé au nord du village est pour partie situé dans les zones où existent des champs magnétiques ou, où les propriétaires agricoles ne souhaitent pas vendre ;
- le secteur Na situé au nord-ouest appartient à un propriétaire agricole qui ne souhaite pas le rendre constructible à moyen terme ;

**Zones UC :**

Le principal potentiel de construction est le fait d'une propriété au centre du village (sur environ 6000m2), qui a perdu son affectation agricole et qui pourrait faire l'objet d'un projet de démolition / réurbanisation (comme cela a déjà été le cas sur la parcelle voisine), permettant ainsi la création d'au moins une douzaine de logements. Au-delà, on peut recenser des parties de parcelles potentiellement disponibles, mais elles formeront au total un potentiel constructible réduit (de l'ordre de quelques logements), en effet :

- pour la plupart d'entre elles se pose la question de l'accès. Ainsi les jardins situés en second plan au sud-ouest du village sont inaccessibles (aucun accès ne sera ouvert sur la RD89 et la venelle qui les dessert et qui est bordée de mur, est trop étroite) ; quant à l'allée des pommiers qui a dès à présent permis la desserte de maisons construites en second plan, elle présente une capacité très limitée.
- pour beaucoup d'entre elles, le détachement n'est pas envisagé vu l'intérêt global de la propriété ;
- il est retenu de protéger les parcs boisés ;

*On soulignera le projet de la mairie qui vise à détruire une maisonnette sur rue, pour en reconstruire trois sur une des étroites parcelles qui borde la rue de l'église.*

## Enjeux urbanistiques

- Mobilisation du foncier constructible ;
- Arbitrage entre la constructibilité et l'intérêt paysager ;

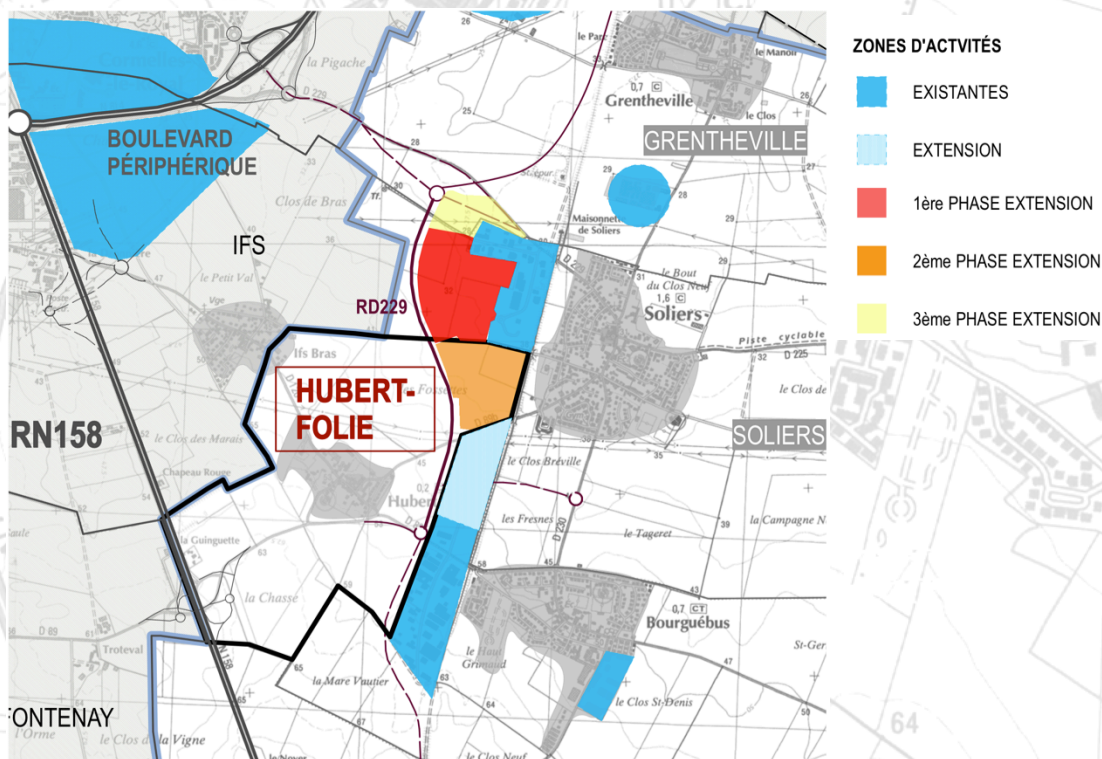
### **Un projet communautaire : la ZAC EOLE**

Pour poursuivre l'aménagement de son principal pôle économique, la Communauté de Communes Plain Sud a choisi de créer une ZAC sur les terrains disponibles entre la RD229 au nord, la RD658 à l'ouest et le talus de l'ancien chemin de fer minier. Elle se déploiera de nord au sud, sur les communes de Grentheville, Soliers et Hubert-Folie, dans le prolongement de l'aménagement en cours sur Bourguébus.

- Dossier de Création de la ZAC EOLE : délibération du 27 mars 2012 ;
- Dossier de Réalisation de la ZAC EOLE : délibération du 25 juin 2013 ;

Le dossier de réalisation de la ZAC la destine à une grande diversité d'implantation, grâce à des parcelles de tailles allant de 2500m<sup>2</sup> à plus d'1ha, pour répondre aux besoins des entreprises. Elle n'est pas destinée à la création d'un centre commercial.

Son aménagement répond à de fortes exigences en terme paysager et environnemental : traitement paysager de la façade sur la RD658, traitement qualitatif des espaces publics grâce à la mise en œuvre d'une gestion douce des eaux pluviales, création d'une trame paysagère, et de services (accessibilité sans voiture, déploiements de réseaux TIC,...)









**POUR INFORMATION : PLAN D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE LA ZAC EOLE**

(Extrait du dossier de réalisation de JUIL 2013)







**LEGENDE ESPACES PUBLICS**

MOBILITE

-  Voirie principale - B.B.S.G. 0 / 10 sur 0,06m
-  Voirie secondaire - B.B.S.G. 0 / 10 sur 0,04m
-  Trottoir en bordure de la RD 229
-  Cheminement piétons en sable 0/4 sur 0,08m
-  Cheminement piétons en mélange terre/pierre
-  Hypothèses d'emprises de voiries secondaires

PAYSAGE / environnement

-  Espaces verts publics
-  Bassin de rétention et d'infiltration EP
-  Noues de récupération des eaux pluviales
-  Arbre, bosquets et alignements



Hubert-Folie

## 5 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### 5.1 Conclusions du diagnostic socio-économique

#### ***Une commune périurbaine de l'aire urbaine caennaise***

Hubert-Folie est une petite commune de la première couronne de l'agglomération caennaise bordée à l'ouest par la future A88.

Elle compte :

- un village situé à moins de dix kilomètres du centre de Caen et moins de deux des centres équipés de Soliers et de Bourguébus (il en est ainsi plus proche que leurs hameaux respectifs de la Hogue ou de Four) ;
- une partie du Parc EOLE principale zone communautaire d'activités économiques, à l'est de la nouvelle RD658 ;

#### ***Un nouveau pôle économique d'intérêt communautaire au sud-Est de l'agglomération caennaise***

Afin de développer l'économie et l'emploi sur son territoire, Plaine Sud de Caen a créé une ZAC sur les communes d'Hubert-Folie, Soliers et Grentheville, le parc d'activités EOLE, en extension des zones d'activités de Bourguébus et de Soliers.

Située entre la voie de substitution et l'ancien chemin de fer minier, elle pourra accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou de services. Environ 15ha se situent sur Hubert-Folie.

#### ***Une forte croissance démographique cette dernière décennie***

- Environ 360 habitants fin 2012, soit la moitié plus qu'en 1999 ;
- Environ 150 logements fin 2012, pour 91 en 1999.

La croissance résidentielle de ces dernières décennies a été permise par la proximité de l'agglomération caennaise et la facilité d'accès au village. La demande résidentielle est très forte comme en témoigne la quasi absence de vacance.

La population communale a continué d'augmenter cette dernière décennie, grâce à la création d'environ cinq logements en moyenne par an.

Elle est essentiellement composée de familles, dont la taille moyenne était en 2010 de 2,5 personnes par résidence principale.

Bien que le village soit de petite taille, le parc de logements est diversifié :

- 1 logement sur 5 est un appartement ;
- 1 logement sur 3 est en location ; 4 sont des locatifs sociaux construits en 2007 ;
- 1 résidence principale sur 4 compte moins de 4 pièces ;

#### ***En projet :***

- Construction de trois logements locatifs par la commune.

## **Un village qui dépend des équipements et services présents sur les bourgs voisins**

Le village ne compte ni commerce ni service de proximité.

Ses habitants fréquentent les équipements collectifs et services de Soliers et de Bourguébus (halte garderie, écoles primaires et équipements sportifs ou culturels). Pour le collège, les enfants de la commune sont scolarisés à Saint Martin de Fontenay ou à Ifs.

Le village est situé à moins d'¼ d'heure des centres commerciaux d'Ifs ou de Mondeville. Il dispose d'une salle pour les associations dans le bâtiment de la mairie, et d'un terrain aménagé pour les loisirs.

### **Projets communaux :**

- *Création d'un atelier municipal ;*
- *Création d'une salle polyvalente ;*
- *Création d'un cimetière paysager ;*
- *Réalisation d'un bloc sanitaire et d'aménagements paysagers sur le terrain de loisirs.*

### **Projets communautaires :**

- *Création d'un pôle sportif sur la commune de Soliers (en lisière nord de Bourguébus), à 1,5km du centre du village ;*
- *Implantation d'un collège sur la Communauté de Communes ;*

## **5.2 Profil environnemental**

Hubert-Folie est une petite commune, de 193 ha, située au sein de la riche plaine agricole de Caen-Falaise. Moins de 15% de son territoire communal sont urbanisés en 2012 (y compris infrastructures).

### **Des terres agricoles sont de bonne qualité agronomique.**

La plaine est dédiée à la culture intensive. On ne compte plus de siège d'exploitation sur la commune depuis 15 ans. Cependant, six agriculteurs venant de communes limitrophes y exploitent les terres.

#### **Enjeux :**

- *Limiter la consommation de l'espace agricole lors de l'urbanisation ;*
- *Proscrire le mitage de l'espace agricole.*

#### **Projet pour une agriculture durable :**

- *La municipalité souhaite créer un pas de porte pour la vente des productions d'un maraîcher par le biais de l'association « Terre de Liens »*

### **Une biodiversité ordinaire à préserver**

Du fait du mode de mise en valeur de la plaine, la biodiversité ordinaire présente dans le village, du fait de l'importance des jardins et parcs, mérite d'être préservée.

#### **Enjeu pour un développement durable :**

- *Préserver et développer la biodiversité au sein du village et de la future zone d'activités.*

## **Risques, nuisances et pollutions**

### **Zones de débordements de nappe :**

Le territoire est peu soumis au risque d'affleurement de la nappe phréatique ; on constate des débordements au nord Est, dans la plaine, mais aucun affleurement sur le village.

### **Risques sismiques**

La commune est comprise dans un secteur dit "à risque sismique faible" au sens de l'arrêté du 23 octobre 2010.

### **Bruit**

La principale source de nuisances et de pollution pour le village est le fait des infrastructures routières de première catégorie qui l'entourent.

La RN158 est classée au titre de la protection contre le bruit en infrastructure de niveau 3. La voie de substitution le sera probablement prochainement, vu le rôle majeur qu'elle joue dans la desserte des villes et villages de cette partie de la plaine, au sud de l'agglomération caennaise.

### **Champs électromagnétiques liés aux lignes haute tension**

Le village est bordé au nord par une ligne à très haute tension (225 KV) qui limite fortement son développement résidentiel si on prend en compte les secteurs où il est prudent de ne pas résider du fait de la présence de champs électromagnétiques.

#### **Enjeux :**

- *Prise en compte des champs électromagnétiques aux abords des lignes à très haute tension ;*
- *Prise en compte des pollutions et nuisances liées aux grandes infrastructures routières dans les choix d'urbanisation.*

## **5.3 Urbanisation**

### **Un cadre de vie de qualité**

Le village s'est développé au croisement des RD89, 89b et 120, restant à l'écart des flux routiers et des zones d'activités. Il présente une urbanisation regroupée, avec quelques densifications possibles. On ne note que deux écarts :

- La Guinguette (aujourd'hui 4 logements) en bordure de l'A88 ;
- Les Fossettes qui jouxtent Ifs Bras.

#### **Enjeux :**

- *Densification du village dans le respect de son cadre paysager ;*

### **Un patrimoine paysager à préserver**

Le village comprend des ensembles architecturaux caractéristiques de la richesse agricole de la plaine, mis en valeur par des parcs et alignements d'arbres. Il comprend ainsi un site classé : l'allée de tilleuls du château. Il s'inscrit dans un paysage de plaine agricole, ouvert sur les lointains, où les transitions paysagères ont une importance particulière.

#### **Enjeux :**

- *Préservation du caractère du village et de son cadre paysager*
- *Reconfiguration du périmètre de protection de l'église.*

### **Une mobilité durable à conforter**

La Communauté de Communes de Plaine sud a été pionnière pour le développement d'un réseau de pistes cyclables qui relie ses villages. Ainsi les habitants de la commune peuvent en toute sécurité se rendre à Ifs Bras (et au delà par des bandes cyclables à la station de TVR), ou dans les villages voisins.

Si la commune bénéficie d'une desserte par les transports en commun (Bus Verts) depuis Caen, le réseau actuel ne relie pas les villages de la Communauté de Communes entre eux.

On notera la proximité du réseau Twisto (réseau de bus urbain de Caen-la-Mer) sur Ifs.

#### **Projets communautaires :**

- *Extension du réseau cyclable vers la Vallée de l'Orne et le collège de Saint Martin de Fontenay*
- *Mise en place d'une aire de co-voiturage sur la RN158 ;*

### **Une grande accessibilité sur le réseau routier structurant**

L'ouverture de la première section de la nouvelle voie de substitution de l'A88, a conforté la desserte communale.

#### **Enjeu :**

- *Développer le village à l'écart de la RD89, voie de liaison entre l'A88 et la RD658 ;*

Hubert-Folie

## 6 - Présentation et justification des grandes orientations du PLU

### 6.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le conseil municipal a souhaité réenvisager son projet d'aménagement, par l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, pour l'adapter aux documents supra-communaux et aux projets que sont :

- la réalisation de la voie de substitution de l'A88 (RD658) ;
- la prise en compte des orientations du SCoT de Caen Métropole ;
- la création d'un cimetière paysagé et d'une salle des fêtes.

et pour choisir la place qu'il compte prendre dans la croissance des parcs de logements voulue par le SCoT DE CAEN METROPOLE.

En effet, vu la situation du village par rapport à l'agglomération caennaise d'une part, au pôle de proximité d'agglomération de Soliers-Bourguébus d'autre part, vu la proximité de grands pôles de développement économique, vu la qualité de sa desserte routière et cyclable et la proximité de la station de TVR d'IFS, le SCoT n'a pas classé Hubert-Folie dans l'espace rural mais dans la couronne périurbaine proche, au sein de laquelle est prévu un développement de l'habitat plus soutenu que dans l'espace rural

#### ***Choix de la politique de développement économique***

Le PLU réaffirme les choix de développement économique porté par le POS : la partie du territoire communal situé à l'est de la nouvelle RD658 recevra l'extension du principal parc d'activités économiques de la Communauté de Communes.

Le PLU en rappelle la destination, l'organisation et le phasage :

- ce parc n'a pas vocation à devenir une zone logistique multimodale, ni une zone commerciale grand public mais un pôle d'accueil pour des entreprises de tailles diverses (y compris logistiques) qui y trouveront un ensemble de services (desserte numérique à très haut débit / crèche multi entreprises / ...) dans un site très accessible depuis le réseau routier structurant et bien desservi par le réseau cyclable.
- son aménagement est organisé par le dossier de réalisation de la ZAC qui intègre les objectifs de valorisation paysagère et environnementale voulus par la Communauté de Communes.

#### ***Choix de la politique d'habitat et d'équipement du village***

Face à la demande foncière, dans ce village très proche de l'agglomération caennaise et de ses principaux pôles d'emploi, le conseil municipal a choisi de poursuivre le développement du parc de logements en organisant sa diversification pour préserver la mixité sociale et générationnelle. Elle s'organisera sur la base des orientations du SCoT de Caen Métropole.

Ainsi, la croissance démographique visée est de l'ordre de 250 habitants supplémentaires en deux décennies, pour atteindre une population de l'ordre de 600 habitants. Vu les caractéristiques de la population communale, et la volonté de diversification du parc de logements, pour atteindre cet objectif démographique, le PLU organise le phasage de l'urbanisation.

Ainsi, en première phase (une quinzaine d'années) la création d'une centaine de logements est programmée par le règlement graphique : 1/5 par densification/renouvellement de l'urbanisation du village, et le reste en extension urbaine (quatre hectares sont réservés à l'urbanisation future). La seconde phase d'urbanisation sera mise en œuvre après évaluation de la première et prise en compte des besoins d'alors, dans le cadre d'une révision "allégée" (Nouvelle procédure issue de la Loi ENE).

Pour localiser cette croissance résidentielle, il a été pris en compte les risques et nuisances ainsi que des contraintes pesant sur les exploitants agricoles. Ainsi, le village sera étendu au nord et à l'est jusqu'à la zone de prévention (pour les effets sur la santé des champs magnétiques) inscrite en bordure des lignes électriques haute tension.

Ce choix a été retenu :

- après avoir décidé de ne pas développer le village au sud de la RD89, puisque cette voie est un axe de liaison entre la future A88 (par l'échangeur programmé) et la RD658 où en conséquence, le trafic va s'accroître (et les nuisances qui vont avec).
- pour favoriser une croissance concentrique du village, qui offre aux habitants de chaque quartier la possibilité d'accéder à pied aux équipements collectifs et espaces récréatifs (aucun quartier n'en sera à plus de 500m) ;
- pour ne pas porter atteinte à l'espace agricole compris entre la RN158 et le chemin rural de Saint Sylvain qui forme la limite ouest de l'urbanisation et qui ne dispose d'aucun lien avec la rue principale du village ;

Cette croissance résidentielle s'envisage ainsi à un rythme maîtrisé et cohérent avec les services et équipements nécessaires à cette nouvelle population, au sein de la Communauté de Communes. En effet les bourgs voisins de Bourguébus et Soliers disposent des équipements et services de proximité complémentaires à ceux du village ; la Communauté de Communes projette la création d'un pôle scolaire et récréatif qui sera situé à moins d'un kilomètre du centre du village et accessible par le réseau cyclable.

### ***Choix de la politique de déplacement***

Le PLU met en œuvre la politique de mobilité durable de la Communauté de Communes :

- le réseau cyclable (déjà très structuré) sera complété,
- les nouveaux quartiers pourront être desservis par les transports en commun ;

### ***Choix pour un aménagement durable du territoire***

Plusieurs orientations concourent à la valorisation de la biodiversité ordinaire, et à la maîtrise de la consommation de l'espace pour préserver l'espace agricole :

- La maîtrise de la consommation de l'espace agricole : le projet favorise la mobilisation du foncier disponible et sa mutation (par l'adaptation de la réglementation) ; il encadre la densité d'urbanisation des nouveaux quartiers d'habitat : ils auront une densité nette au moins égale à 20 logements par hectare (en cohérence avec les orientations du SCoT de Caen Métropole), soit une division des surfaces consommées par l'habitat par près de deux ; les 5,5Ha consommés dans les 15 dernières années sont à rapporter aux 4ha réservés pour la première phase de mise en œuvre du PLU auquel s'ajoute le potentiel de densification du village (un peu moins d'un hectare).

Dans le parc EOLE, la consommation de l'espace par le stationnement sera maîtrisée (par mutualisation ou mise en ouvrage) ; les écarts situés dans la plaine ne seront pas étendus (Les Fossettes / la Guinguette) et son mitage sera proscrit ;

- L'aménagement ou la préservation d'une trame d'espaces verts, tant sur le village que sur Eole aura plusieurs fonctions : coupe-vent pour les haies lisières, gestion douce des eaux pluviales pour les réseaux de noues, espaces récréatifs pour le cœur vert ou les parcs protégés, lieu de la biodiversité ordinaire, lorsqu'une gestion raisonnée est mise en oeuvre (ce qui est dès à présent le cas sur les espaces verts communaux ou communautaires). La mise en réseau de ces espaces constitue une trame verte qui se raccorde à celles présentes sur Soliers et Bourguébus (par l'ancien chemin de fer minier).

Au-delà, le projet :

- prend en compte les risques et nuisances repérés lors du diagnostic : le développement de l'urbanisation se fait à l'écart des zones de bruit routier et des champs magnétiques liés aux lignes haute tension ;
- valorise le cadre de vie en préservant les espaces verts collectifs et récréatifs, en facilitant les déplacements de proximité sans voiture, en confortant l'identité paysagère du village et aménageant les franges urbaines.

## 6.2 Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'application des orientations générales du PADD. Elles sont présentées dans une pièce spécifique (Pièce 2b) qui les expose par secteur.

### ***Le parc d'activité EOLE***

Les orientations d'aménagement prévues par le POS sont reconduites. Elles sont précisées à la lumière des études réalisées par la Communauté de Communes pour la création de la ZAC (sur la desserte, le phasage et la trame paysagère).

Elles prennent de plus en compte les orientations du SCoT de Caen Métropole.

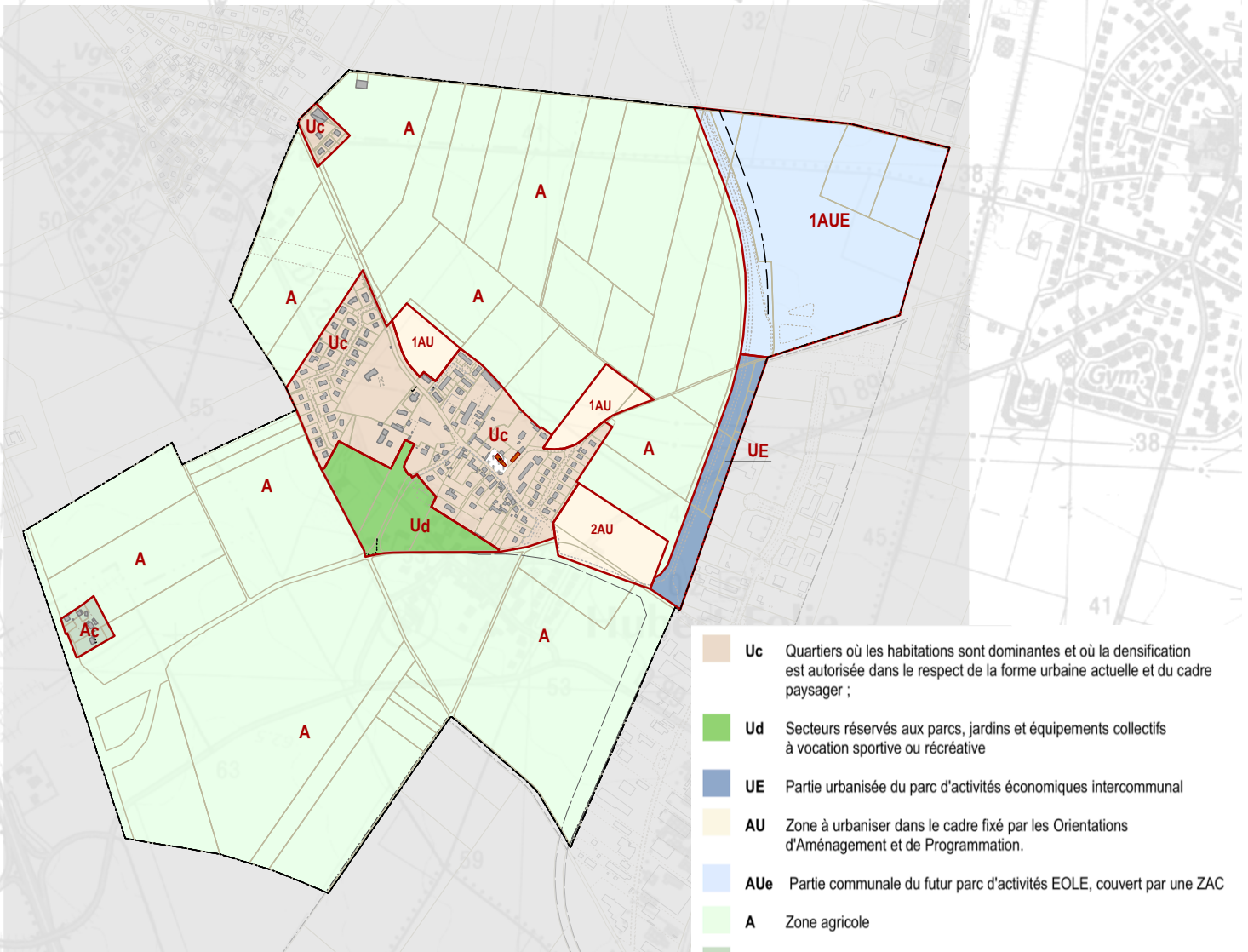
### ***Le village et ses extensions***

La gamme colorée des enduits mentionnée dans le règlement, en référence à la pierre locale, est illustrée.

Les Orientations prévues par le SCoT pour la diversité des types de logements et la modération de la consommation de l'espace sont rappelées.

S'ajoutent la définition des clôtures vertes qui formeront les lisières d'urbanisation avec la plaine.

## Règlement graphique synthétique



## 6.3 Explication des choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique)

### ***Division du territoire en zones et justification de leur périmètre***

En application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, la division en zones ne recouvre que partiellement la division appliquée pour les POS, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des nouvelles orientations du projet d'aménagement.

Ainsi, le règlement a été revu :

- sur le fond, en cohérence avec le P.A.D.D. et les O.A.P.,
- sur la forme, en application du cadre fixé par le Code de l'Urbanisme.

Les dispositions générales du règlement sont ainsi entièrement reprises.

Elles comprennent un glossaire qui facilite la lecture du règlement et précise le cadre d'application choisi. Elles rappellent les dispositions particulières applicables sur le territoire communal. S'y ajoute un article précisant le mode d'application des règles dans le cadre de divisions en propriété ou en jouissance ainsi qu'un glossaire.

Pour information, les articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU ainsi que quelques articles opposables ayant une importance majeure pour la plupart des projets, sont portés en annexe du PLU.

### ***La zone urbaine U – 12,8% du territoire communal***

*«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 regroupe les secteurs équipés et desservis du hameau des Fossettes et du village d'Hubert-Folie.

Elle pourra recevoir, des logements, des activités, des services ou des équipements collectifs compatibles avec sa vocation résidentielle dominante, sous réserve des restrictions d'occupation prévues pour les espaces de loisirs, réservés aux équipements et aménagements collectifs.

En conséquence on y distingue :

***Uc – secteur à vocation d'habitat*** : il correspond à des quartiers où les habitations sont dominantes et où la densification est autorisée dans le respect de la forme urbaine actuelle et du cadre paysager ;

Le règlement de ces zones urbanisées a été revu pour favoriser l'évolution du bâti (extension /restructuration / réurbanisation ponctuelle de parcelles) sans que ne soit remis en cause le cadre paysager général du village. Ainsi :

- la hauteur maximale autorisée reste celle des constructions anciennes, c'est à dire 6m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage.
- la densité résulte de la combinaison des règles d'implantation et d'emprise au sol : ni COS ou superficie minimale de parcelle ne sont retenus ; les règles d'implantation sont réduites dès que possible pour ne pas porter atteinte à la sécurité et au cadre paysager, et pour modérer la consommation de l'espace.

Ces dispositions permettent de construire dans le cadre fixé par le SCOT : en effet une emprise au sol maximale de 35% permet de construire du logement sur de petites parcelles (70m<sup>2</sup> au sol sur 200m<sup>2</sup> de parcelle).

### **Ud – zone verte pour les loisirs :**

Ce secteur est réservé aux parcs, jardins et équipements collectifs à vocation sportive ou récréative. Il correspond pour sa moitié sud-est à des terrains publics aménagés pour les sports et les loisirs, et pour son autre moitié à la prairie qui reçoit les grands alignements d'arbres, dans le prolongement du château, qui sont protégés.

Le règlement vise à conserver à cet ensemble essentiellement la qualité paysagère du village, son caractère, sans interdire son aménagement. Ainsi, hors les équipements collectifs, les nouvelles constructions y sont interdites et celles-ci ne sont autorisées qu'avec un COS de 0,10.

**UE – secteur à vocation économique :** Il prend en compte les parties communales de parcelles dont l'essentiel est dans la zone d'activités de Bourguébus. La partie communale est comprise dans le secteur d'aménagement paysager, qui est inconstructible sauf pour des ouvrages d'infrastructures.

Aussi le règlement reprend celui du PLU de Bourguébus, pour assurer la cohérence des règles pour les propriétaires. Il prévoit une implantation des constructions à au moins 25m de l'axe de la nouvelle RD658 afin que soit préservé le premier plan paysager mis en place lors de l'aménagement de la zone. Pour la même raison, il prescrit un seul type de clôture.

Aucune création d'accès n'est autorisée sur la RD658.

Aucune disposition concernant la densité n'est retenue (la question ne se posant pas).

### **Les zones d'urbanisation future (y compris EOLE) / 12,8 % du territoire communal**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. »*

### **1AUE – Zone économique – 18,5ha**

Ce secteur prend en compte la partie communale du parc d'activités EOLE, qui sera aménagé dans le cadre d'une ZAC, dont le dossier de réalisation est approuvé.

Elle est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par le dossier de ZAC.

En cohérence avec la destination de la zone, aucune hauteur ou emprise au sol n'est prescrite. Elle pourra recevoir des installations classées pour l'environnement dans la limite fixée par la présence de quartiers urbains dans son voisinage immédiat (la ville de Soliers étant plus proche de la zone que le village d'Hubert-Folie et ses extensions).

Sa densité d'urbanisation est seulement contrainte par les reculs le long des voies et des limites séparatives de propriétés, retenus à 5m, mais aucune norme de stationnement n'est retenue a priori afin de favoriser leur juste dimensionnement et leur mutualisation. Elle résultera ainsi essentiellement de la nature des activités présentes.

### 1AU /2AU à vocation d'habitat - 4Ha

On distingue deux types de zones en fonction de leur ouverture à l'urbanisation future :

- les secteurs indicés "1" sont ouverts à l'urbanisation aux conditions fixées par les OAP et le règlement parce que la capacité des réseaux et de la desserte à leur périphérie immédiate est suffisante ;

Ils sont destinés à l'accueil de logements et de tous commerces, services ou équipements collectifs compatibles avec cette vocation résidentielle. Vu la taille des secteurs et les limitations fixées à la hauteur des constructions, aucun COS n'est retenu. La densité d'urbanisation résultera de l'application du règlement et des orientations d'aménagement. Le règlement prévoit l'aménagement d'au moins un espace vert de proximité par quartier, pour la convivialité. Cette disposition ne remettant pas en cause la densité minimale d'urbanisation à atteindre, mais imposant plus de mixité des types de logements pour l'atteindre.

- Le secteur indicé "2" ne l'est pas, faute de la disponibilité du réseau d'eau potable ; il le deviendra, après une modification du PLU, lorsque les travaux nécessaires auront été réalisés, en cohérence avec le phasage de l'urbanisation retenue.

### La zone agricole A / 74,4 % du territoire communal

*« 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. »*

La zone A, comprend les espaces agricoles de la commune, équipés ou non, que l'on protège, à ce stade du développement urbain de la commune, en raison de leur potentiel agronomique.

C'est un espace continu tout autour du village, quasiment non mité par les constructions dont le règlement assure la protection. Il forme ainsi des coupures d'urbanisation avec lfs Bras d'une part (sur une largeur de près de 250m) et avec la zone d'activités communautaire (sur une largeur de près de 200m) qui sera interrompue par l'implantation d'équipements collectifs, en bordure de la RD89.

Dans cet espace, la construction est strictement limitée aux besoins des exploitants agricoles, en particulier en ce qui concerne l'habitat : le règlement autorise la création de nouveaux logements, s'ils sont justifiés par l'activité agricole, mais impose la présence préalable de constructions agricoles ; Il ne prévoit pas de limitation de hauteur pour les constructions agricoles, vu le type de mise en valeur qui existe dans la plaine, mais impose leur intégration dans le paysage grâce à des plantations d'accompagnement. Il prévoit des reculs importants le long des infrastructures routières (200 m en bordure de la RN158 / 50m en bordure de la RD658), afin d'éviter toute implantation de construction qui serait plus déterminée par l'intérêt d'une façade commerciale visible depuis un axe routier que par des nécessités agricoles.

On y distingue **un secteur Ac** («c» comme construit), correspondant aux constructions du hameau de la Guinguette qui n'ont pas de vocation agricole. Le règlement y autorise l'extension des constructions, en limitant la capacité d'accueil comme le prescrit l'article L123-1-5 (14°) du Code de l'Urbanisme par la hauteur et l'emprise au sol : un seuil maximal de surface de plancher supplémentaire, à compter de la date d'approbation du PLU est fixé, il s'établit à 50m<sup>2</sup>. En cohérence avec un développement durable du territoire, les changements de destination sont encadrés afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole voisine : si le changement de destination au profit d'activités économiques est interdit, il est autorisé au profit de l'activité agricole.

*On notera que les constructions des Fossettes en limite communale nord, sont classées en zone Uc du fait de leur situation en extension de l'urbanisation d'lfs Bras et non en Ac (malgré*

*l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif).*

## **Justification des nouvelles dispositions du règlement**

### **Limitations apportées à l'occupation des sols :**

La mixité est favorisée ; seules les occupations potentiellement incompatibles avec les logements du fait des nuisances qu'elles génèrent habituellement (trafic, odeurs, bruits) sont interdites soit en particulier :

- sur le village, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- sur la zone d'activités : les logements afin d'éviter que des divisions ultérieures créent des servitudes sur les installations et entreprises que l'on a regroupées dans ce secteur spécifique, à l'écart des zones d'habitat.

### **Conditions d'accès et de desserte par les voies (publiques ou privées) :**

L'article 3 du règlement des zones rappelle les obligations de proportionnalité des infrastructures avec l'urbanisation. La largeur minimale des appendices d'accès est fixée à 4m. L'emprise minimale des rues est fixée à 6m, celle des voies cyclo-pédestres à 3m.

En 1AU, l'obligation de réaliser une placette de retournement au bout d'une impasse ne s'applique qu'au-delà d'un seuil, afin de limiter la consommation de l'espace par les voies sans pénaliser la circulation.

Il impose le raccordement de l'ensemble des voies en espace collectif et prévoit l'obligation d'en réserver le prolongement.

### **Gestion du stationnement**

Il est ajouté des dispositions pour le stationnement des cycles, en conséquence des objectifs de développement des déplacements sans voiture.

Vu la desserte de la commune par les transports collectifs, il est requis deux places de stationnement par logement avec un aménagement approprié pour éviter l'envahissement des espaces collectifs (dont les trottoirs et espaces verts) par les voitures.

Dans le futur parc EOLE, le stationnement prendra en compte les orientations du SCoT de Caen Métropole, pour ce qui concerne les grands parcs commerciaux ou les aires de stationnement de grande capacité.

### **Surface minimale des terrains :**

Aucune disposition n'est dorénavant prévue. La densité est gérée par la combinaison des règles d'implantation et des dispositions des articles 9, 12 et 13.

### **Gestion de la densité :**

Dans les zones urbanisées, les règles d'emprise au sol et d'implantation ont été revues dans une recherche d'équilibre entre l'objectif de préservation de la qualité du cadre de vie dans les zones pavillonnaires et celui de permettre l'évolution des constructions et la mobilisation du foncier afin de faciliter leur rénovation et accompagner le renouvellement générationnel. Il est ainsi retenu :

- une réduction des reculs le long des limites séparatives de propriétés dans la zone U et AU
  - par suppression de la règle de proportionnalité entre le recul et la hauteur (tels que prévue en zone UC du POS). Pour autant, en limite séparative de propriétés, seules les constructions d'un seul niveau sont autorisées, sauf en cas d'adossement à une construction plus haute déjà implantée en limite.
  - par mise en place d'une nouvelle règle qui réduit le recul à 2m en limite séparative de propriété en l'absence de baie dans la façade qui regarde la limite. Cette

40 disposition favorise la réduction de la taille des parcelles accueillant des maisons individuelles ou jumelées sans création d'une servitude de "tour d'échelle", toujours problématique dès qu'il faut entretenir les constructions.

- le maintien d'une emprise au sol maximale pour éviter l'imperméabilisation des terrains et préserver la végétation. Cette disposition est revue pour les commerces et services, afin de faciliter leur implantation : l'emprise au sol maximale est portée à 50%
- la protection des ensembles plantés les plus remarquables (voir ci-après),
- la suppression du COS: l'enveloppe urbanisable est définie par les reculs et la hauteur, tandis que la densification est limitée par l'emprise au sol, le quota d'espace vert et les besoins de stationnement.

#### **Prescriptions architecturales et paysagères :**

Elles ont été retenues pour préserver l'harmonie du paysage du village, et éviter les ruptures, dues aux modes architecturaux.

Ainsi, la gamme colorée dominante devra être respectée : les teintes claires pour les façades et sombres pour les toitures, sur la base de la couleur des matériaux traditionnels en laissant une certaine latitude pour les formes architecturales des constructions à venir.

La typologie des clôtures et des aménagements paysagers est définie, vu son importance dans le paysage. Ainsi :

- les clôtures en limite avec l'espace agricole ou naturel devront être des clôtures vertes ;
- les clôtures dans les nouveaux quartiers devront être unifiées.

#### **Prise en compte du tri sélectif**

Dans les nouveaux quartiers d'habitat, la réalisation d'une aire ou d'un local aménagé pour recevoir les poubelles et containers, dont le nombre a augmenté avec le tri sélectif, est obligatoire, afin de préserver l'espace et le paysage urbain de dépôts intempestifs.

### **Présentation des autres dispositions du règlement**

#### **Emplacements réservés**

➤ Voir liste sur le règlement graphique

Ils sont réservés en cohérence avec les orientations du PADD, pour la mise en œuvre des projets de la commune. Tous le sont ainsi à son profit. On distingue :

- ER1 : Création d'une salle polyvalente et d'un cimetière paysager ;
- ER2/ ER3 : mise en domaine public de très petites parcelles créées lors de l'aménagement du lotissement, afin de permettre de futures liaisons ;
- ER4 : réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable en bordure de la RD89 ;
- ER5 : création d'un nouvel accès à une parcelle agricole suite au remembrement.

#### **Espaces boisés classés à créer ou à conserver**

Les espaces boisés existants suivants sont protégés :

- les parcs, espaces boisés et alignements d'arbres du village qui contribuent à la qualité de son paysage ou/et sont parties intégrantes de son patrimoine historique.
- les quelques haies bocagères qui subsistent pour leur rareté dans l'espace agricole et leur fonction écologique ;

S'y ajoutent un "espace boisé à créer" en bordure de la RD658 sur une largeur de 20m, afin que soit mis en place un premier plan arboré, si ces terrains devaient recevoir des

constructions agricoles.

**Espaces verts à créer et à conserver** - En application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme.

Délimités en complément du précédent, dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures, ils désignent les espaces verts à aménager ou à conserver en lisière d'urbanisation ; ils pourront cependant recevoir des voies vertes ou des accès, ainsi que dans le cadre de leur utilisation privative, de petites constructions annexes dès lors qu'elles ne conduisent qu'à une imperméabilisation limitée de l'espace (comparée à la taille de l'unité foncière).

**Éléments remarquables** - En application de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti : Le nouveau périmètre de protection de l'église incluant l'ensemble du patrimoine bâti ancien du village, et soumettant en conséquence tout projet à un permis de démolir et à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, aucune désignation supplémentaire n'est instituée.

Hubert-Folie

## 7 – Incidences du projet sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

### 7.1 Incidences sur la consommation de l'espace

#### *Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

##### Maîtrise de la consommation de l'espace

###### **PAR L'HABITAT :**

Deux dispositions permettent une plus grande maîtrise de la consommation de l'espace : le phasage de l'urbanisation et l'inscription d'une densité minimale d'urbanisation pour l'habitat (en cohérence avec les orientations du SCoT de Caen Métropole).

Elle est à minima de 20 logements, ce qui reviendra à réduire la consommation de l'espace par près de deux si l'on se réfère au neuf logements par hectare (en densité brute) en moyenne sur le village.

###### **PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :**

La consommation de l'espace est encadrée par les règles applicables au stationnement et modérée par la révision des règles d'urbanisme et par le choix d'une découpe des parcelles à la demande.

Pour autant, le choix d'une gestion douce des eaux pluviales (qui présente un autre intérêt environnemental) conduit à réaliser de plus grands espaces collectifs.

##### Mesures «anti-mitage»

La commune a la chance de disposer d'un espace agricole continu et quasiment sans mitage, si l'on excepte la guinguette. Le projet vise à son maintien en conditionnant la création de logement agricole à l'existence de construction agricole et en limitant l'implantation des constructions agricoles le long des grands axes routiers par un recul de 200m le long de la RN158 et de 35m le long de la RD658.

	PLU	
<b>Zone urbaine</b>		
Uc	17,7	
Ud	4,5 *	
UE	2,5	
<b>Total</b>	<b>24,7</b>	<b>12,8%</b>
<b>Zone d'urbanisation future</b>		
1AU	2,8	
2AU	1,2	
2AU	2,2 *	
1AUE	18,5	
<b>Total</b>	<b>24,7</b>	<b>12,8%</b>
<b>Zone agricole</b>		
A	142,8	
Ac	0,8	
<b>Total</b>	<b>143,6</b>	<b>74,4%</b>
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>

\* : Equipements et aménagements publics

### **Incidences du projet sur l'activité agricole**

Le projet impacte l'espace agricole à deux titres :

#### **→ EOLE**

L'étude d'impact réalisée lors de la création de la ZAC montrait un seul exploitant sur les 16 ha communaux (son siège est à Maltot). Celui-ci exploitant un peu moins de deux cents hectares, la réalisation de la ZAC a eu un impact non négligeable sur son exploitation (8,6% de la superficie en 2011). A ce jour, le foncier appartient à l'EPF Normandie qui assure le portage pour la Communauté de Communes.

#### **→ EXTENSION DU VILLAGE**

Les trois secteurs d'urbanisation future (sur le règlement graphique) impactent deux propriétaires. L'un, qui est un exploitant agricole, l'a été par une zone 1AU (déjà vendue) et le sera par la zone 2AU. Il dispose d'une exploitation de plus de 150ha qui sera de plus impactée par l'extension de la zone d'activités sur Soliers (pour moins de 3ha).

*On soulignera que les élus ont engagé une concertation avec ses exploitants agricoles en amont de l'élaboration du PADD. Elle a conduit à privilégier l'extension du village au sud et à l'est plutôt qu'au nord.*

Pour autant, il prévoit un phasage de l'urbanisation qui donne de la visibilité aux exploitants agricoles, et il réduit par deux, à nombre de logements équivalent, la consommation de l'espace.

## **7.2 Prévention des risques, nuisances et pollutions**

**→ Voir les Servitudes d'Utilité Publique et les notices et cartes dans les Annexes Documentaires**

### **Risques naturels**

#### **Risque sismique :**

Il est qualifié de «faible» (zone 2) sur la commune.

Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le code de l'environnement et se répartissent en deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.

Les règles particulières sont précisées dans le Code de l'Environnement (articles L.563-1, R.125- 10, R.125-23 et R.563-1 à R.563-8).

**→ textes applicables : voir annexes documentaires**

#### **Risques liés aux ruissellements / gestion des eaux pluviales**

Deux dispositions conduiront à protéger les zones urbanisées des ruissellements : la préservation du "cœur vert" au sud de la commune, en amont du village, ainsi que la création systématique de lisières d'urbanisation plantées, que ce soit en bordure des quartiers d'habitat ou d'activités économiques.

De plus la mise en œuvre d'une gestion douce des eaux pluviales dès que possible (elle est prévue pour la ZAC EOLE) contribuera à la bonne gestion des eaux.

### **Risques liés à la remontée de la nappe phréatique à faible profondeur**

Ce risque, qui n'existe que marginalement dans le secteur de la future zone d'activités a été pris en compte par l'étude d'impact de la ZAC EOLE. Celle-ci prévoit en particulier un dispositif de gestion douce des eaux.

### **Autres risques**

#### **Risques liés au passage d'infrastructures de gaz ou d'électricité:**

→ documents et textes applicables : voir annexes documentaires

Les zones de vigilance aux abords de la canalisation de gaz sont reportées sur le plan des annexes documentaires et sur le règlement graphique pour information (elles n'impactent que la zone agricole).

En ce qui concerne les lignes électriques haute tension, en l'absence de cadre réglementaire, il est indiqué sur le plan une zone de prudence (de 60m de largeur), dans laquelle il convient de ne pas réaliser de constructions qui conduiraient à exposer des personnes à un champ électromagnétique supérieur à 0,4 micro tesla. Celle-ci est mentionnée sur la base du « *RAPPORT sur la maîtrise de l'urbanisme autour des lignes de transport d'électricité* » réalisé par le Ministère de l'Écologie en Août 2010.

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

Le règlement rappelle les obligations qui incombent aux constructeurs ; les secteurs concernés sont reportés pour information sur le règlement graphique ; la législation applicable est rappelée dans les annexes documentaires.

L'importance des zones de bruit, a conduit à ne pas envisager d'extension de l'urbanisation au hameau de la Guinguette, seule l'extension limitée des implantations existantes est autorisée.

#### **Organisation de la mixité urbaine**

Les dispositions visant à l'organisation de la mixité urbaine (interdiction des installations nuisantes dans les quartiers résidentiels et réciproquement interdiction des logements dans les zones d'activités) sont de nature à limiter les risques et nuisances sur les logements.

Dans le même esprit, le projet prévoit l'implantation de la future salle des fêtes, à l'écart des quartiers d'habitat (en la séparant par le nouveau cimetière paysager).

#### **Qualité de l'air / gestion des déplacements**

Le projet s'inscrit dans une politique de mobilité durable :

- il prévoit l'accès des bus de transport en commun dans le nouveau parc d'activités,
- il facilite la poursuite de la constitution d'un réseau cyclable sur le territoire communautaire, en prévoyant des emplacements réservés pour créer une liaison avec les communes de la Vallée de l'Orne ;

## 7.3 Protection des milieux naturels et ressources

### **Confortement et développement de la biodiversité ordinaire**

On a pu souligner la faible biodiversité de l'espace agricole, vu son mode de valorisation et l'absence, autour de la commune, de secteur naturel inventorié (ZNIEFF / NATURA 2000) pour leur intérêt écologique : les plus proches sont ceux de la vallée de l'Orne.

Le PLU intègre deux types de mesures au service de la préservation ou de la création d'espaces verts et du développement de la biodiversité ordinaire :

- PARC EOLE : mise en place d'une trame paysagère continue intégrant les voies douces, les alignements d'arbres, les noues et les aménagements paysagers en bordure de la RD658 ;
- VILLAGE : préservation du cœur vert et création/préservation de lisières d'urbanisation plantées ou à planter de haies bocagères ; Au-delà le PADD, prévoit un principe de mise en continuité des espaces verts, parcs et jardins, lors de l'urbanisation.

A l'échelle de la Communauté de Communes, dans cette partie où la plaine fait l'objet d'une mise en valeur intensive, le PLU permet la mise en place (ou le maintien) d'une trame verte à partir du cœur vert du village, qui peut être prolongée sur les communes voisines (vers l'emprise du chemin de fer minier en particulier).



### **Protection et mise en valeur des parcs et haies bocagères :**

Voir chapitre 6.3

## **Préservation de la ressource en eau**

### **Besoins d'eau potable**

Le projet repose sur la création d'environ d'une centaine de logements dans la première phase de mise en œuvre du PLU, et d'une cinquantaine pour la seconde. Soit sur la base de 100 m<sup>3</sup> d'eau par abonné et par an, c'est donc un besoin de 10 000 m<sup>3</sup> pour la première phase et de 5 000 m<sup>3</sup> pour la seconde qui sera nécessaire.

*Le syndicat a confirmé la disponibilité de cette capacité. On notera que la politique de promotion de la récupération des eaux de pluie doit permettre à moyen terme de réduire la consommation nominale des foyers.*

En ce qui concerne les besoins de la ZAC EOLE prévue à moyen et long terme sur la commune, ils peuvent être très variable en fonction de la nature des entreprises accueillies.

### **Assainissement des eaux usées / pluviales**

Les zones urbanisées et urbanisables de la commune sont raccordables au réseau collectif. L'assainissement des deux écarts que sont les Guinguettes et la Fossette, restera autonome, sous le contrôle du SPANC de la Communauté de Communes.

→ *Zonage et règlement pour l'assainissement : voir les annexes documentaires*

Le règlement des zones (article 4) favorise l'infiltration des eaux pluviales après filtration ; il rappelle qu'elle doit se faire sans engouffrement pour éviter la pollution des eaux souterraines.

## **7.4 Protection et mise en valeur du patrimoine culturel et paysager**

### ***Mise en valeur paysagère***

Le projet prévoit la préservation du paysage largement planté de l'entrée du village et la création d'aménagements paysagers (plantations) de part et d'autre de la nouvelle RD658.

Il ne prévoit aucun développement aux abords de la RN158, et pour éviter toute construction le recul prévu à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est porté de 100m à 200m, interdisant ainsi tout mitage supplémentaire. En effet, la RN158 est une des seules voies d'entrée dans l'agglomération caennaise, le long de laquelle les constructions à usage économique ne s'égrènent pas sur plusieurs kilomètres.

### ***Modification des Périmètres de Protection des Monuments Historiques***

Une proposition de modification du Périmètre de Protection du Monument Historique communal a été réalisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Après validation par le Conseil Municipal, elle a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le nouveau PLU.

## 7.5 Suivi de la mise en œuvre du PLU

### **Phasage du projet porté par le PLU**

Le PADD est construit pour deux décennies, afin de donner au projet porté par les élus une perspective suffisante. Elle est nécessaire à la cohérence des aménagements et elle donne aux exploitants agricoles une visibilité à long terme sur le développement communal (et communautaire). Elle est de plus cohérente avec les Orientations du S.Co.T. de Caen Métropole, qui définit sur cette échelle de temps les perspectives de croissance pour l'habitat.

Pour autant, le règlement ne prévoit l'urbanisation que pour une première phase de mise en œuvre du PADD soit pour 10 à 15ans. Cela permettra de maîtriser la consommation de l'espace, en ajustant en fonction des besoins, le potentiel urbanisable.

**Ainsi, le règlement pourra évoluer, en fonction des besoins et du contexte, après l'évaluation de la première mise en œuvre du projet, dans le cadre fixé par le PADD.**

En effet, en application de l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (...) un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*(...) Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.»*

### **Exemples d'indicateurs de suivi**

Le suivi de la mise en oeuvre du PLU permettra de mesurer les écarts par rapport aux objectifs poursuivis et en conséquence d'ajuster les dispositions du règlement pour les réduire, le cas échéant.

Les indicateurs suivants pourront pris en compte dans cette évaluation :

- données INSEE pour connaître l'évolution de la population, de l'emploi et des parcs de logements ; on notera néanmoins que L'INSEE publiant des données locales avec un décalage de trois ans et demi, ces données ne permettront que la validation des données prises en compte par le PLU, lors de la première évaluation ;
- données SITADEL pour évaluer l'atteinte des objectifs de production de logements ;
- ratio : surface aménagée /surface de plancher construite sur EOLE
- mesure de l'évolution de l'emploi sur EOLE ;
- décompte des logements par types (et évolution de la part des logements individuels) pour mesurer la mise en oeuvre de l'objectif de diversification des parcs ;
- calcul de la densité d'urbanisation des nouvelles opérations, pour mesurer l'atteinte des objectifs de limitation de la consommation de l'espace ;
- comparaison des orthophotoplans successifs sur les espaces naturels et agricoles ;
- mesure du linéaire de haies plantée (lutte contre les ruissellements) ;
- ...