

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Cesny-aux-Vignes

Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

1 – Méthode d'élaboration et cadre réglementaire	
1 – Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	4
1.1 Le rapport de présentation	4
1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4
1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	5
1.4 Le règlement	6
1.5 Les annexes	7
2 – Le déroulement de la procédure	8
2.1 Les différentes phases de l'élaboration	8
2.2 La concertation	9
2.3 L'association des personnes publiques	10
2.4 Les consultations	10
2.5 L'enquête publique	11
3 – Principes et orientations de nature supracommunale	12
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale	
1 – Topographie	19
2 – Géologie	21
3 – Hydrologie et préservation de la ressource en eau	22
3.1 Le réseau hydrographique	22
3.2 La préservation de la ressource en eau	22
4 – Gestion de l'eau potable	24
5 – Gestion de l'assainissement	26
5.1 Gestion des eaux usées	26
5.2 Gestion des eaux pluviales	28
6 – Gestion des déchets	29
7 – Autres réseaux	29
3 – Organisation des espaces et zones sensibles	
1 – Les grands principes d'organisation spatiale	32
2 – La perception des sites	36
3 – Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection	39
3.1 Les zones humides	39
3.2 Les haies	41
3.3 Les espaces boisés	42
3.4 Eléments de définition d'une trame verte et bleue	43
4 – La prise en compte des risques naturels	46
4.1 Les zones inondables	46
4.2 Les remontées de la nappe phréatique	47
4.3 Les mouvements de terrains	49
4.4 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles	50
4.5 Les cavités souterraines	52
4.6 Le risque sismique	53
5 – La prise en compte des risques technologiques et des nuisances	54
5.1 Le transport de matières dangereuses	54
5.2 Les installations classées	55
5.3 La protection contre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport	56
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis	
1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine	58
1.1 Organisation et perception du bâti	58
1.2 Evolution de la trame urbaine	60
1.3 Analyse de la consommation de l'espace	61

Sommaire

2 – Morphologie urbaine	64
3 – Patrimoine bâti et culturel	66
3.1 Le patrimoine classé	66
3.2 Les vestiges archéologiques	68
3.3 Typologie du bâti	69
4 – Voirie et déplacements	72
 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	
5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal	
1 – Population.....	78
1.1 Une population croissante.....	79
1.2 Une population qui rajeunit.....	80
1.3 Les ménages.....	81
2 – Logements.....	83
2.1 Evolution du parc existant.....	83
2.2 La construction neuve.....	87
3 – Activités	89
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	89
3.2 Répartition par secteurs d'activités.....	91
3.3 Equipements et services.....	95
4– Prévisions de développement - Logements	96
 LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS, LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES ET LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU	
6 – Les choix d'aménagement	
1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune.....	100
2 – Les choix d'aménagement de la commune.....	101
2.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.....	101
2.2 Préserver le cadre de vie et dynamiser les activités locales	102
2.3 Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles.....	103
3 – Définition du zonage et du règlement.....	105
4 – Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extension urbaines.....	125
7 – Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection	
1 – Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur	128
1.1 Sur les sites naturels	128
1.2 Sur les zones humides.....	129
1.3 Sur les espaces agricoles et les exploitations.....	129
1.4 Sur la consommation des espaces	130
1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels.....	130
2 – Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement	130
2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel	130
2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales	131
2.3 Incidences sur les déplacements.....	131
2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.....	131
8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communale	
1 – Compatibilité des orientations du PLU avec le PLH	133
2 – Compatibilité des orientations du PLU avec le SCot	134
9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU	

Avant-propos

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir: implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

En données de cadrage :

La commune de Cesny-aux-Vignes est située au centre du département du Calvados, au sein de la Plaine de Caen, à 24km à l'Est de Caen, 7km à l'Est d'Argences et à 32km à l'Ouest de Lisieux. Elle fait partie de la Communauté de Communes Val ès Dunes issue de la fusion de la Communauté de Communes Entre Bois et Marais, de l'ancienne Communauté de Communes Val ès Dunes et de la commune de Condé-sur-Ifs. La superficie de Cesny-aux-Vignes est de 410 hectares pour une population 459 habitants en 2013 (source INSEE) estimée à 430 habitants par la municipalité en 2017.

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

1. Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le PLU respecte les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2, et comprend :

- un rapport de présentation (RP),
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

1.1. Le rapport de présentation

Son rôle

Il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il est nécessaire de soigner son contenu, car il apporte l'information à toutes les personnes intéressées et explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

Son contenu

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il expose de façon synthétique, générale et

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

immédiatement compréhensible la politique d'urbanisme retenue par l'intercommunalité ou la commune sur l'ensemble de son territoire.

Il doit définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit aussi arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit, enfin, fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être élaborés dans le respect du PADD et le règlement en cohérence avec le PADD.

C'est un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base des changements apportés à ses orientations.

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La loi décompose le contenu des orientations d'aménagement et de programmation en trois grands thèmes :

- 1 - l'aménagement,
- 2 - l'habitat,
- 3 - les transports et les déplacements.

Celles relatives à l'aménagement concernent toutes les intercommunalités et toutes les communes.

Elles sont obligatoires et peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations peuvent être plus ou moins précises selon le degré d'élaboration du projet et le degré d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU.

Celles relatives à l'habitat dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Celles relatives aux transports et aux déplacements dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

la création de lotissements doivent être compatibles avec les OAP et avec leurs documents graphiques.

La notion de compatibilité est une obligation de non-contrariété. Cela signifie qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

1.4. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut notamment comporter l'interdiction de construire. Il délimite quatre types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être déclinées en sous-zones avec chacune un règlement spécifique afin de s'adapter au terrain.

Le règlement peut s'il y a lieu délimiter :

- les espaces boisés classés
- les secteurs soumis à des risques dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées
- les secteurs où les éléments de paysage, les quartiers, îlots, etc. sont protégés (haies, élément architectural...)
-

Il peut délimiter des emplacements réservés pour :

- des programmes de logements qu'il définit dans le respect de la mixité sociale,
- les voies et ouvrages publics,
- les installations d'intérêt général et les espaces verts,
- les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements locatifs est défini.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est applicable à toute occupation ou utilisation du sol y compris à celles qui ne nécessitent pas d'autorisation au titre de l'urbanisme.

Le règlement est opposable en terme de conformité. La notion de conformité implique un accord complet avec la règle.

-

Les zones urbaines (U)

Parmi les critères de classement en zone U issus de la jurisprudence, on note :

- la desserte par la voie et les réseaux,
- le contexte urbain.

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

*Les zones à urbaniser
(AU)*

Deux types de zones à urbaniser :

- constructibles de suite,
- non constructibles sans procédure d'évolution du PLU.
-

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (L151-7).

Le phasage de l'OAP peut être utilisé pour différer l'urbanisation d'une zone.

Les zones agricoles (A)

Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique, des terres agricoles.

*Les zones naturelles
(N)*

Secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, (intérêt esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

1.5. Les annexes

Les annexes prévues aux articles L.151-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme constituent une pièce obligatoire du dossier de plan local d'urbanisme.

Leur contenu est fixé par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Ces articles fixent la liste exhaustive et limitative des annexes du PLU. Tout document informatif non prévu dans ces articles sera joint au rapport de présentation.

Les annexes regroupent les différents documents susceptibles d'avoir des incidences directes sur le droit des sols pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

2. Le déroulement de la procédure

2.1. Les différentes phases de l'élaboration

- **Acte de prescription**

La collectivité annonce tout d'abord son intention d'élaborer le document (délibération du conseil municipal), précise les objectifs poursuivis et indique comment elle a l'intention de mener la concertation (L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme).

La délibération qui fait l'objet de mesures de publicité est, elle, notifiée aux personnes listées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

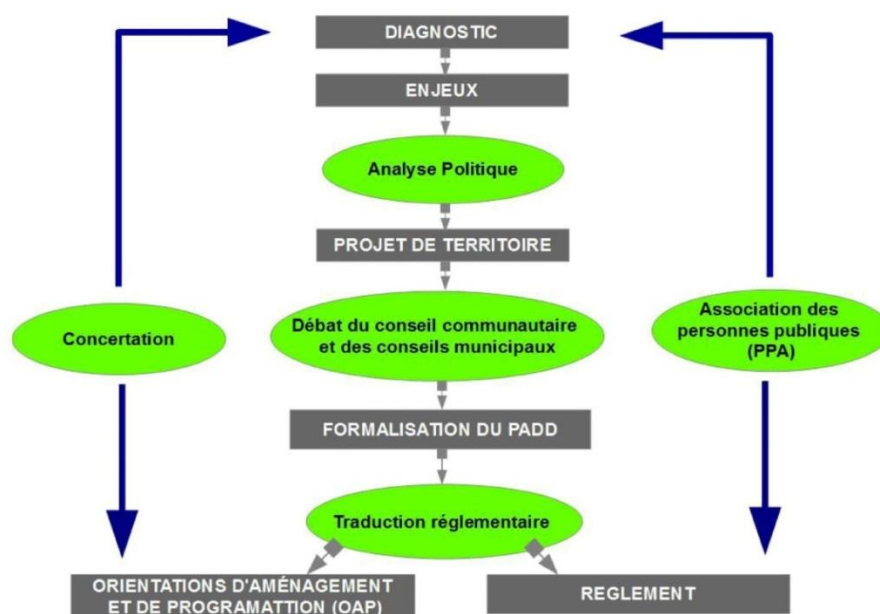
- **Phase d'études**

Elle élabore ensuite le document, qui selon l'article L151-2 du code de l'urbanisme, comprend un rapport de présentation, un PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions.

La collectivité associe toutes les personnes y ayant vocation, de sa propre initiative ou à leur demande.

C'est durant cette phase d'études, qui n'est soumise à aucun formalisme particulier, que prennent place la concertation, l'association des personnes publiques et le débat sur les orientations du PADD. Lorsque les études sont achevées et le dossier constitué, la collectivité clôt la concertation et arrête le projet de PLU par délibération.



1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

- **Arrêt de projet – recueil d'avis**

Les personnes publiques ayant vocation à être associées à l'élaboration du PLU sont consultées : elles ont trois mois pour exprimer leur avis. L'enquête publique dure au moins un mois, pour recueillir les observations de toute personne intéressée.

- **Adaptation après enquête publique et approbation**

La collectivité détermine alors les transformations qu'elle souhaite apporter au projet de PLU, pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations recueillies lors de l'enquête publique, ou du rapport du commissaire enquêteur (nota : si ces transformations sont très importantes et changent les orientations du PADD, elles doivent nécessiter l'arrêt d'un nouveau projet de PLU).

La collectivité approuve enfin le document définitif par délibération.

2.2. La concertation

La concertation préalable a été instituée par la loi d'aménagement n° 85-729 du 18 juillet 1985 et introduite aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, dans un souci de faire participer plus activement le public, les représentants de la profession agricole et les associations locales aux études relatives aux opérations d'aménagement, en amont du processus décisionnel.

Cette concertation a vocation à informer et à recueillir l'avis des habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public et de permettre aux habitants de réagir dès le stade des études préalables.

Le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la commune ou à l'EPCI compétent, les textes n'imposant aucune modalité particulière en la matière. Cependant différents éléments sont à prendre en compte pour définir ces modalités :

- l'objet même de la concertation, qui porte sur l'ensemble du territoire et qui concerne les habitants et les utilisateurs de l'espace : toute personne intéressée doit être en mesure de participer à la concertation ;
- la durée de la concertation qui débute dès la prescription du PLU jusqu'à l'arrêt du projet : cette période, relativement longue, suppose que les modalités soient adaptées à l'avancement du projet et soient continues : les modalités retenues peuvent donc être différentes selon les phases de l'étude ;
- la finalité même de la concertation, qui a pour objet de recueillir les observations du public et non pour simple vocation de fournir une information ;
- les pratiques locales habituellement mises en œuvre pour faire participer le public en amont des décisions : information du public par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres,

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

expositions, site internet, permanence d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, etc.

Les modalités définies dans la délibération devront être respectées à la lettre au cours de la procédure, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure. C'est pourquoi il y a lieu, dans la délibération, de fixer le cadre et les modalités principales selon lesquels la concertation sera menée sans qu'il soit utile d'entrer dans le détail de toutes les actions envisagées.

Il y a lieu de distinguer la concertation et l'enquête publique :

- la concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet. Elle doit commencer au début des études préalables et se prolonger durant toute la durée de l'élaboration du projet jusqu'à son arrêt. Elle est encadrée par deux délibérations : l'une fixant les modalités de la concertation, l'autre en tirant le bilan. Le bilan de la concertation doit être tiré préalablement à l'arrêt du projet du PLU ou au plus tard de façon simultanée.
- l'enquête publique porte sur le projet arrêté et sa procédure est strictement encadrée dans ses modalités et ses délais par le code de l'environnement.

2.3. L'association des personnes publiques

Le code de l'urbanisme prévoit l'association d'un certain nombre de « personnes publiques » à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme. Le principe régissant les modalités de l'élaboration associée est celui de la souplesse. Les textes relatifs à la procédure n'organisent aucune contrainte ou formalisme en la matière.

Cela permet d'une part, d'adapter les modalités d'association au contexte local et d'autre part, de limiter les risques contentieux. Il s'agit de faciliter le dialogue et la concertation entre les différentes personnes intéressées, tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme, en privilégiant le contenu du document.

Dans la majorité des cas, l'élaboration associée s'effectuera dans le cadre de réunions organisées selon des thèmes (habitat, déplacements, renouvellement urbain, protection du patrimoine, entrée de ville...) et/ou selon l'état d'avancement du projet (diagnostic, orientations pour le projet communal, projet de PLU...).

2.4. Les consultations

- Les personnes publiques consultées à leur demande
- Consultations sur projet arrêté
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

Outre les consultations prévues par le code de l'urbanisme des personnes publiques associées ou consultées, la situation de la commune et les enjeux de son territoire peuvent rendre obligatoires certaines procédures ou consultations spécifiques, à intégrer dans le déroulement de

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

la démarche.

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture a créé la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette commission doit émettre un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. En l'absence de SCoT, l'article L153-16 du code de l'urbanisme précise que toute élaboration ou révision d'un PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- La CDNPS

Dans les communes littorales, le dernier alinéa de l'article L. 121-27 impose le classement en espaces boisés classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs. Une fois que l'espace boisé est qualifié de significatif, la commune ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit procéder obligatoirement à son classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 121-27 impose à la commune de recueillir l'avis de la commission départementale des sites sur les espaces boisés significatifs. Cette consultation doit être réalisée avant l'arrêt du projet de PLU.

2.5. L'enquête publique

Le projet de PLU fait l'objet d'une enquête publique selon les dispositions de l'article L153-19 et R123-2 à R123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique dure au moins trente jours.

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

3. Principes et orientations de nature supra communale et le PLU de Cesny-aux-Vignes

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme.

*Le Schéma de
Cohérence
Territoriale de Caen
Métropole*

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Caen Métropole**.

Le SCOT de Caen Métropole rassemble 143 communes regroupées au sein de l'agglomération Caen la Mer, de dix communautés de communes (dont la CDC Val à Dunes) ainsi que trois communes autonomes. Il totalise près 330 000 habitants et a été approuvé le 20 octobre 2011.

● Le Schéma de Cohérence Territoriale Caen Métropole (SCOT)

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le périmètre du SCOT de Caen Métropole a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2004. Il rassemble 143 communes. Le SCOT a été approuvé définitivement le 20 octobre 2011.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fait état des grandes orientations pour le territoire. La commune de Cesny-aux-Vignes intègre l'espace rural ou périurbain.

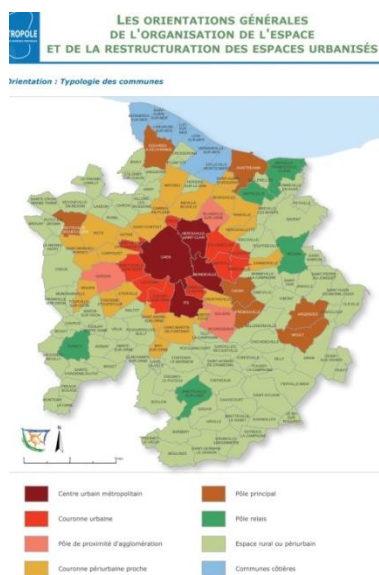
- Organisation de l'espace : polariser le développement urbain

Le SCOT affirme le principe de polarisation du développement, en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Cette armature hiérarchisée distingue huit catégories de communes, d'une part, des communes ou ensembles de communes polarisants et, d'autre part, des espaces polarisés à vocation largement résidentielle.

Les communes de la zone urbaine centrale adoptent une démarche de développement faisant largement appel au renouvellement urbain.

En revanche, les communes de l'espace périurbain ou rural s'appuient sur une logique alliant développement urbain et maîtrise de la consommation d'espace agricole.

- Equilibre entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :
 - Réduire la consommation de l'espace,
 - Respecter les spécificités des espaces littoraux,
 - Favoriser l'intégration de l'activité agricole dans un contexte métropolitain.



1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

Le SCOT avance comme objectif une consommation maximum de 3000 hectares sur 20 ans dont 800 ha voués à l'habitat sur Caen la Mer et 119 ha sur la Communauté de Communes Val es Dunes. Concernant les communes de l'espace rural, il est demandé d'appliquer une densité minimale de 12 logements à l'hectare dans les zones d'urbanisation future. Le potentiel urbanisable à délimiter est défini par le nombre de logements de la commune auquel est appliqué un coefficient de 0.025.

- Protéger les espaces et sites naturels : plusieurs objectifs sont visés
 - Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection,
 - Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture,
 - Préserver la biodiversité,
 - Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs.
- L'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
- Cohérence entre urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
 - L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole,
 - La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement.
- Activités économiques : renforcement de la couronne urbaine en tant que cœur économique du territoire.
- La protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
- La prise en compte des risques
- Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCOT
- Le Plan Climat Energie Territorial de Caen Métropole

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands

Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté en date du 1er décembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- Défi 1: Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

*La Communauté de
Communes de Val ès
Dunes*

La communauté de communes du Val ès Dunes est créée par arrêté du 13 décembre 2002. Le 1er janvier 2017, elle fusionne avec la communauté de communes Entre bois et marais, sans les communes de Saint-Samson, Escoville, Touffréville et Troarn, et intègre la commune de Condésur-Iffs, issue de la communauté de communes de la Vallée d'Auge.

- **Pour les compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace :
 - Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et schéma de secteur
 - Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
 - Elaboration et approbation d'une charte de pays et mise en œuvre d'études et d'actions contractuelles dans le cadre de politiques partenariales
 - Elaboration et suivi d'un programme local de l'habitat
- Actions de développement économique :
 - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L 4251-17
 - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique, portuaire ou aéroportuaire
 - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
 - Réalisation et gestion d'ateliers relais
 - Emploi : Aide au développement local de l'emploi, insertion, soutien et formation des personnes à la recherche d'un emploi.
 - Tourisme : Communication, animation et promotion touristiques de la communauté de communes et des communes membres par le développement de nouvelles technologies d'information et de communication.
- Aires d'accueil des gens du voyage
 - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

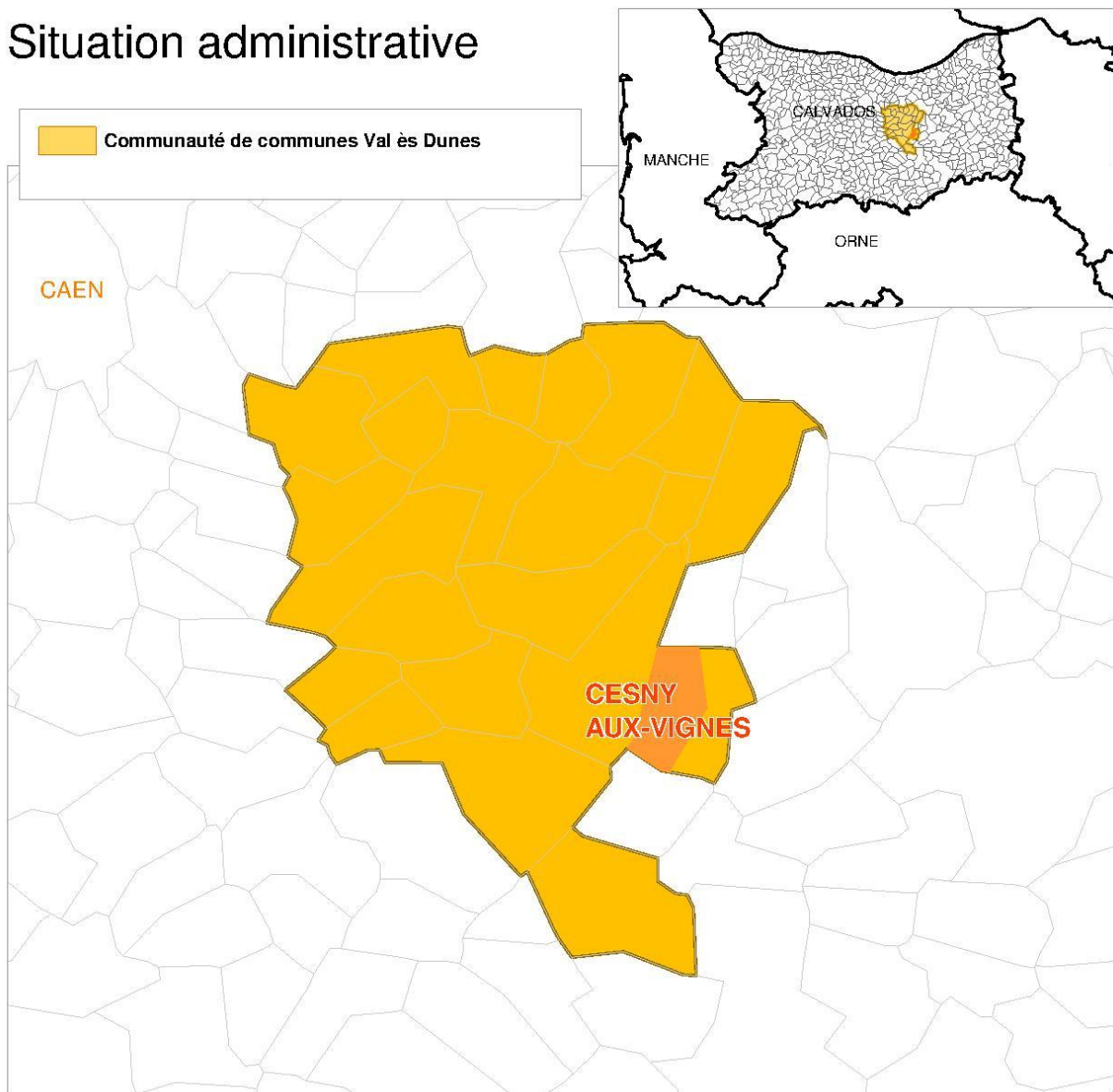
1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre règlementaire

- Déchets ménagers
 - Collecte, tri et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- **Pour les compétences optionnelles :**
- Protection et mise en valeur de l'environnement :
 - Création, aménagement, entretien et promotion des chemins de randonnées intégrés dans le schéma directeur de randonnées de la CDC
 - Réalisation et gestion de réseaux de chaleur
 - Réalisations d'études et d'actions communautaires pour la valorisation et l'animation des zones Nature 2000 et des ZNIEFF.
 - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
 - Amélioration de la sécurité dans les domaines suivants : aménagement renforçant la sécurité des déplacements sur les voiries, aménagement des approches des lieux publics et des arrêts de bus, signalisation de sécurité à l'exception des feux tricolores, défense incendie, élaboration de réseaux spécifiques et constitution de réserves d'eau
 - Aménagement et entretien sur les voies d'intérêt communautaire
 - Les voiries de lotissement sont prises en charge le 1^{er} janvier suivant les 10 années pleines à compter de la date du PV de la réception des travaux, sous réserve de leur intégration dans le domaine communal
 - Création et gestion de pistes cyclables pour constituer un maillage intercommunal.
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipement scolaire préélémentaire et élémentaire
 - Transport scolaire des élèves résidents des établissements scolaires du territoire
 - Enseignement de la musique
 - Construction et gestion d'un complexe aquatique
 - Transport au centre aquatique des élèves scolarisés sur le territoire hors vacances scolaires
- Assainissement
 - Assainissement collectif et non collectif
 - Pilotage, coordination et relais financier des travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée des particuliers et éligibles aux aides de l'agence de l'eau

1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre règlementaire

- Accessibilité
 - Elaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie
- Transport
 - Transport collectifs sur le territoire de la CDC
- Pôle santé
 - Création, mise en œuvre et organisation de pôles de santé

Situation administrative



1- Méthode d'élaboration du PLU et cadre réglementaire

Enfin, le PLU doit intégrer les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH), principal dispositif en matière de politique de logement au niveau local. Il s'agit d'un document essentiel d'observation, de définition de programmation des investissements et d'action en matière de politique de logement à l'échelle d'un territoire. Il est géré par un EPCI qui le suit et l'élabore sous le contrôle du préfet.

Le Programme Local de l'Habitat de Val ès dunes est établi pour la période 2013-2018.

Il s'articule autour de trois orientations :

- Maintenir un niveau régulier de construction tout en diversifiant les formes et en économisant l'espace :
 - Construire 1 050 logements en six ans sur la Communauté de communes, soit 175 logements par an
 - Assurer une gestion économe de l'espace
 - Promouvoir des formes d'habitat économes en foncier
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés :
 - Favoriser la production d'une offre en accession sociale aidée en adéquation avec les ressources de la population locale
 - Accroître, diversifier et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux avec un objectif annuel de 39 unités
 - Accompagner localement la mise en œuvre de la politique nationale en faveur de l'habitat privé existant
 - Répondre aux besoins en logements des personnes en difficultés sociales ou en situation d'urgence
 - Répondre aux besoins en logements des jeunes
 - Identifier l'offre en logements et les besoins en logements des personnes âgées ou handicapées
- Garantir la réussite de la politique locale de l'habitat et faire vivre le PLH
 - Créer un dispositif annuel d'observation et de suivi de la politique de l'habitat
 - Créer un dispositif de pilotage et d'animation, autour notamment d'une conférence intercommunale du logement
 - Réaliser des PLU communaux compatibles avec les objectifs de la politique communautaire de l'habitat

Le PLH de Val ès dunes s'inscrit autour de l'objectif d'atteindre 18 000 habitants à l'horizon 2025 soit la production de 1 050 logements sur les 6 années du PLH soit 175 unités / an.

La commune de Cesny-aux-Vignes est classée en commune rurale. L'Objectif total de construction neuve qui lui est attribué est de 60 constructions neuves sur la période 2013-2018 avec une densité de 12 logements à l'hectare soit 5 hectares à urbaniser.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

La commune de Cesny-aux-Vignes se situe dans le département du Calvados, à proximité de Caen. Elle offre un paysage de plaines ouvertes présentant de vastes perspectives vers l'horizon.

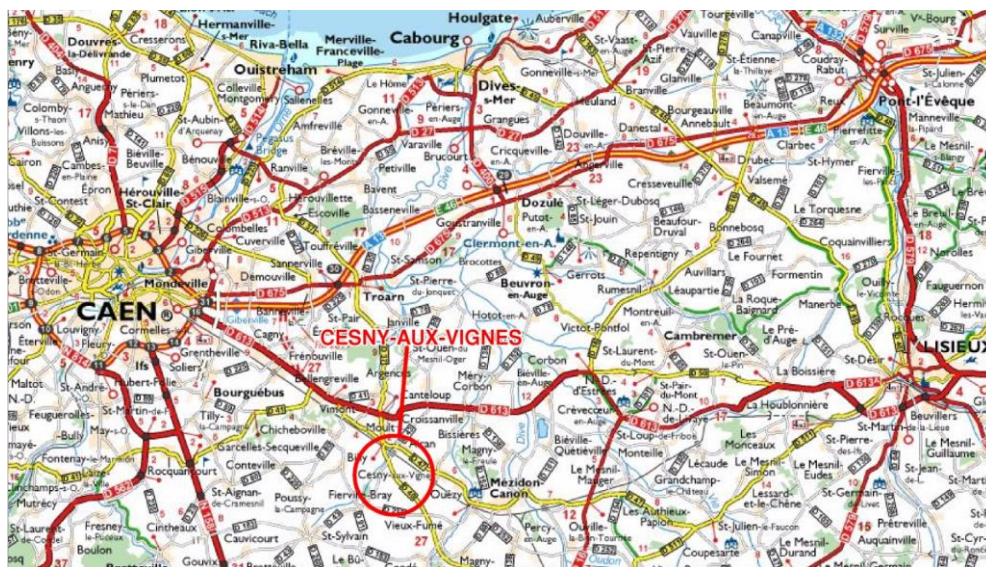
D'une superficie de 410 hectares, le territoire est marqué par la présence de la rivière Le Laizon à l'Est, ainsi que par le ruisseau le Douet qui délimite la commune dans sa partie Nord.

Appartenant à la communauté de communes de Val ès Dunes, Cesny-aux-Vignes est située à 24km à l'Est de Caen, 7km à l'Est d'Argences et à 32km à l'Ouest de Lisieux.

La commune a fait l'objet d'une fusion avec la commune voisine d'Ouézy, entre 1975 et 2006 (séparation effective au 1er janvier 2006).

Elle est bordée à l'Ouest par la commune nouvelle de Valambray, à l'Est par Ouézy, au Sud et au Nord par de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge.

Le territoire communal est traversé par deux voies de communication principales à savoir la RD n°47 qui permet de rejoindre Caen et Lisieux, et la RD n°138b en direction de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge.



1. Topographie

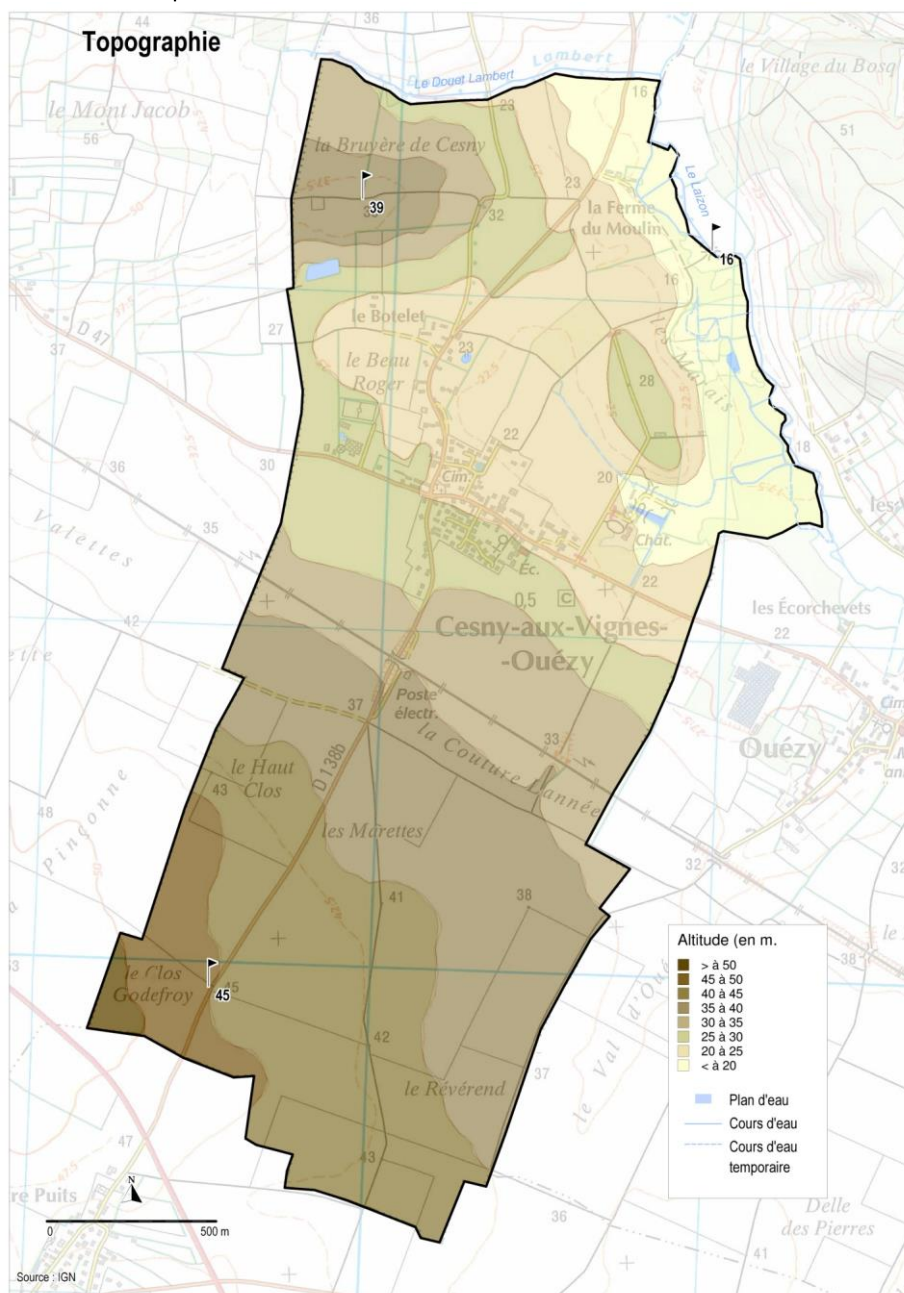
Cesny-aux-Vignes, commune située à l'Est de l'agglomération Caennaise, s'inscrit au sein de la Campagne de Caen méridionale, territoire plan entre les vallées de l'Orne et de la Dives. La commune est divisée en deux entités paysagères; sa partie Sud se caractérise par un paysage de plaine se traduisant par de vastes champs dénudés offrant de larges points de vue. Ces champs ont progressivement remplacé le vignoble qui occupa ces terres jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle.

Sa partie Nord, légèrement plus boisée, subit l'influence de l'escarpement occidental du Pays d'Auge tout proche qui se caractérise par un bocager herbager aux larges parcelles doté d'un réseau de haies aux types variés.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Le territoire communal est marqué par un faible relief. Néanmoins, la présence du Laizon et du ruisseau le Douet engendrent de légères pentes qui s'inclinent du Sud vers le Nord, enregistrant un point culminant à 45 mètres au Clos Godefroy pour décroître jusqu'à 16 mètres dans le vallon du Laizon. Ce paysage de culture sans haies, typique de la plaine de Caen, est particulièrement lisible depuis les axes de communication. La monotonie du paysage est néanmoins interrompue par les petits vallons au Nord de la commune.

Le Bourg de la commune, qui regroupe l'essentiel des habitations, se localise au centre de la commune. A l'exception de la Ferme du Moulin et du Château de Cesny-aux-Vignes, la commune ne comporte pas d'habitations dispersées.



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

2. Géologie – Pédologie

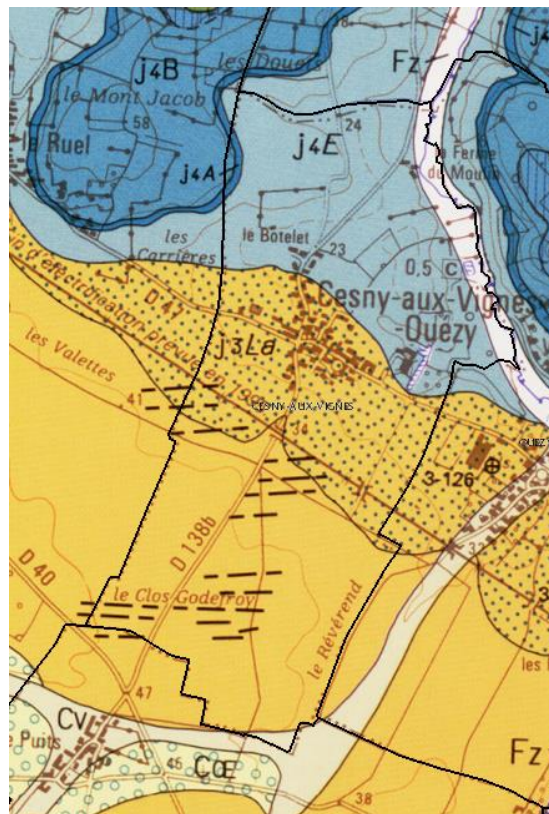
Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de la commune de Cesny-aux-Vignes. Le contexte géologique régional montre la présence de deux grands ensembles situés sur le Bassin Parisien formé essentiellement de terrains plus récents, calcaires, sablo-gréseux ou argileux du secondaire (Lias, Jurassique et Crétacé) :

- A l'Ouest, la Plaine de Caen Falaise, formée de doux plateaux calcaires du Bathonien et du Bajocien
- A l'Est, le Pays d'Auge borde un plateau formé d'argiles de l'Oxfordien recouvertes des calcaires cénomaniens.

Cesny-aux-Vignes se localise à l'encontre de ces deux domaines. Cela se traduit par la présence de trois substrats géologiques :

- Le Nord de la commune est composé de la formation des marnes d'Escouville. Il s'agit d'argiles noires, d'alternance d'argile et de calcaires marneux.
- La partie centrale se caractérise par des formations de calcaire de Langrune (calcaire bioclastiques et oolithiques grossiers à bryozoaires).
- Enfin, le Sud de la commune est constitué de calcaire de Ranville (calcaires bioclastiques fins à débit en plaquettes).

A noter également la présence de formations alluviales de type remblaiement holocène à l'Est.



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

3. Hydrologie et préservation de la ressource en eau

Le SDAGE du Bassin Seine cours d'eaux côtières Normandes a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015 et est opérationnel depuis le 20 décembre 2015 (date de parution au JO) et ce, pour une période de six ans. Il constitue la référence réglementaire d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles et définit les actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

Concernant les masses d'eau, le SDAGE définit les objectifs d'état des eaux à atteindre en tenant compte de leurs caractéristiques écologiques et chimiques. Dans le secteur de Cesny-aux-Vignes, le Laizon a été identifié en état 3-moyen et s'est ainsi vu attribué un objectif de bon état global pour 2027.

3.1. Le réseau hydrographique



Ruisseau le Douet, en limite Nord communale

Le territoire communal se situe dans le bassin versant de la Dives, rivière de 13.7 kilomètres qui s'écoule à l'Est du secteur selon un tracé Sud-Nord. Elle prend sa source à Courménéil dans l'Orne et se jette dans la Mer de la Manche entre Cabourg et Dives-sur-Mer.

Le réseau hydrographique du bassin est dense comme dans toutes les zones de massifs anciens.

La commune de Cesny-aux-Vignes est concernée par le passage de la rivière Le Laizon qui marque la limite communale à l'Est. Cette petite rivière, longue de 39km, pour un bassin versant de 155km², rejoint la Dives à hauteur de Cléville. Par ailleurs, un ruisseau, le Douet Lambert (affluent du Laizon) en limite Nord communale vient s'ajouter à cette trame hydrologique.

Ces cours d'eau sont classés respectivement en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie piscicole au schéma départemental à vocation piscicole et le Laizon a un objectif de qualité fixé à « 1B bon ».

3.2. La préservation de la ressource en eau

- **Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eaux par les eaux résiduaires urbaines**

Défini (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires, ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

La commune de Cesny-aux-Vignes se trouve ainsi en secteur où un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore doit être réalisé « au plus tôt ». Cette obligation ne touche que les agglomérations produisant des rejets supérieurs à 10 000 équivalent-habitant. Cependant le classement en zone sensible doit amener à être particulièrement vigilant sur la question de l'assainissement.

- **Zones de Répartition des eaux (ZRE)**

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE permet d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.

L'article R211-71 du code de l'environnement fixe des zones de répartition des eaux afin de faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau dans les zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

L'article R211-72 du code de l'environnement impose de fixer par arrêté préfectoral la liste des communes concernées par une ressource nouvellement classée en ZRE. Dans le Calvados, cet arrêté préfectoral a été pris le 4 février 2004. Il distingue deux zones de répartition des eaux :

- La première au titre des bassins hydrographiques intitulée « Bassins de la Dives, en aval de sa confluence avec la Barge » et de ses trois affluents : l'Ante, le Laizon et la Muance.
- La deuxième au titre des systèmes aquifères : nappe des calcaires Bajo-Bathoniens.

La commune de Cesny-aux-Vignes est située dans ces deux zones

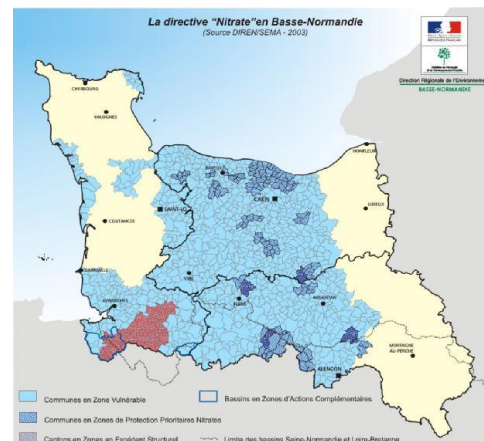
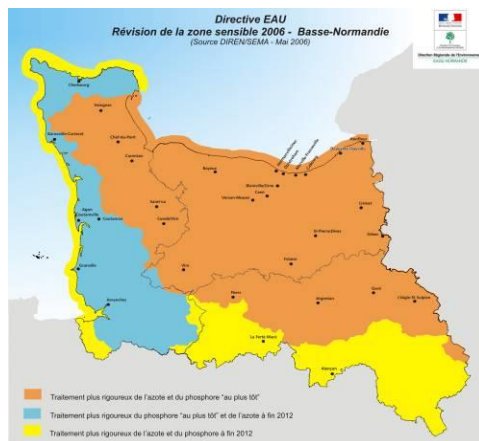
- **Zone vulnérable aux nitrates**

L'application de la Directive Européenne dite « Nitrates » du 12 Décembre 1991 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a provoqué la délimitation de zones vulnérables. Elles correspondent aux zones où le niveau de pollution se rapproche de la valeur limite à ne pas dépasser pour la production d'eau potable (50mg/L) ou continue à augmenter vers ce niveau.

Dans ces zones, un programme d'actions doit être mis en place au niveau départemental pour une durée de 4 ans : dans le Calvados, le 4ème programme a été adopté le 22 septembre 2009. Il vise en particulier à maîtriser les fertilisations et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage. Les plans d'épandages ont un rôle important à jouer dans cette zone. Le Plan Local d'Urbanisme devra donc être en cohérence avec ces outils de lutte contre les pollutions agricoles.

Cesny-aux-Vignes est située en zone vulnérable à la pollution des eaux superficielles et souterraines par les nitrates d'origine agricole mais n'est pas incluse dans la zone de protection prioritaire nitrates.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale



4. Gestion de l'eau potable

- **Adduction en eau potable**

L'eau potable, sur la commune de Cesny-aux-Vignes est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la vallée du Laizon. Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR depuis le 1er juillet 2009. Celle-ci détient la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Le syndicat de la Vallée du Laizon garde quant à lui la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Le service d'eau potable regroupe les communes de Cesny-aux-Vignes, Condé-sur-Iffs, Ernes, le Bu-sur-Rouvres, Maizières, Ouézy, Rouvres, Vendevre et la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge.

En 2015, l'eau était distribuée à 11 525 abonnés (+4.6% par rapport à 2010) ayant consommé 93 476 m³ d'eau, soit une moyenne de 85.07 m³ par habitant. L'essentiel du volume distribué est assuré par une ressource unique pour 2015 : Le forage de Ouézy F1 (situé sur la commune de Ouézy) qui a fourni 93 476 m³.

En 2010, la qualité de l'eau mise en réseau était jugée satisfaisante avec des analyses bactériologiques et physico-chimiques estimée à 100% selon l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Par ailleurs, la relative importance du territoire explique en partie un réseau long de 71km qui peut être sujet à des fuites conséquentes (en partie inévitables). En 2015, le rendement du réseau était de 85,5% contre 99% en 2010. Concernant le prix du service, celui-ci est en augmentation (+ 22,6 % entre 2011 et 2016). En moyenne, un abonné domestique consommant 120 m³ en 2016 payera 288,93 € TTC.

- **La défense incendie**

La protection incendie est assurée par sept poteaux incendie localisés de part et d'autre des secteurs habités. Les débits sont satisfaisants.

Il faudra veiller à ce que les nouvelles zones constructibles soient correctement desservies et permettent l'accès des engins de secours.



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

5. Gestion de l'assainissement

5.1. Gestion des eaux usées

*Enjeu de
l'aménagement
communal*

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

L'assainissement est une compétence intercommunale. La quasi-totalité des habitations de la commune est raccordée au réseau collectif d'assainissement. Seuls les secteurs du Château de Cesny-aux-Vignes ainsi que le lieu-dit de la Ferme du Moulin ne sont pas desservis par ce réseau de collecte et doivent de ce fait, être équipés d'une installation autonome afin de traiter individuellement leurs eaux usées domestiques.

Ce réseau a pour principale fonction de recueillir les eaux usées de toutes origines et de les acheminer vers les stations d'épuration où elles sont traitées.

Les eaux usées de la commune sont ainsi collectées et traitées par la station d'épuration intercommunale du Syndicat située à Argences.

Cette station, de type « boues activées », a été mise en service en 1994 pour une capacité nominale de traitement de 20.000 EH. La charge entrante actuelle est estimée à 9.000 EH et permet donc de nouveaux raccordements.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

5.2. Gestion des eaux pluviales



Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ».

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

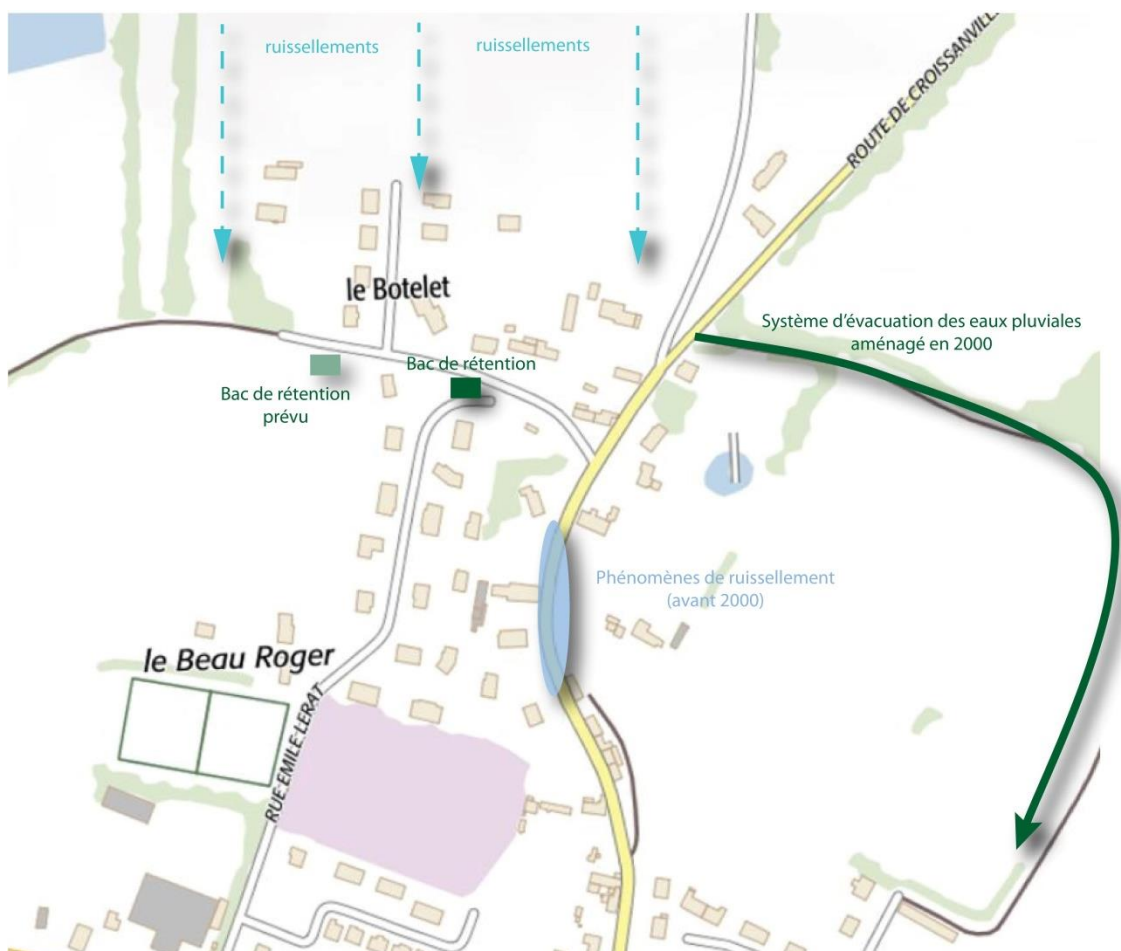
Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Les surfaces imperméabilisées telles que les toitures ou la voirie génèrent le ruissellement des eaux pluviales qui se doivent d'être évacuées.

Le Bourg qui regroupe l'ensemble des habitations bénéficie de nombreux caniveaux permettant d'évacuer les eaux vers le milieu naturel. Le reste du territoire, dispose de fossés lorsque la perméabilité des sols ne permet pas une infiltration des eaux de pluie sur les parcelles.

Aussi, la topographie plus marquée par endroits (Nord de la commune) peut entraîner un écoulement important.

Des phénomènes de ruissellements existaient autrefois en cas de fortes pluies sur la RD 138b, mais des travaux ont été effectués vers les années 2000 avec la mise en place de buses, aménagements qui permettent maintenant de déverser l'eau vers les zones bleus des remontées de nappes



2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Afin de ne pas favoriser les risques d'inondation présents sur la commune, il est nécessaire de favoriser les dispositifs de ralentissement et d'infiltration des eaux pluviales. Les haies jouent à ce titre un rôle extrêmement précieux. Le réseau de haies bocagères de la commune doit donc, notamment à ce titre, être lui aussi préservé et entretenu.

6. Gestion des déchets

Pour atteindre son objectif général de réduction des déchets, la loi Grenelle a fixé des objectifs ciblés selon les catégories de déchets : réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années, augmenter le recyclage afin d'orienter vers ces filières 35 % en 2012 et 45 % en 2015 de déchets ménagers et assimilés, ce taux étant porté à 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets non dangereux des entreprises (hors bâtiments et travaux, hors agriculture et hors activités spécifiques)

Ainsi, les collectivités devront définir avant le 1er janvier 2012 un « programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés » (avec des objectifs de réduction des quantités de déchet, et des mesures pour les atteindre, qui feront l'objet d'un bilan annuel) ;

La collecte et le traitement des déchets est une compétence de la Communauté de Communes du Val es Dunes. Un ramassage des déchets ménagers est assuré par le SMEOM (syndicat mixte d'élimination des ordures ménagères) de la région d'Argences le vendredi pour les déchets ménagers et un mercredi sur deux pour les déchets sélectifs. Un point d'apport destiné à accueillir les déchets verts situé à proximité de l'Eglise fait l'objet d'un ramassage un lundi sur deux.

Le SMEOM dispose d'une déchetterie située sur la commune de Moul. Elle assure la récupération des déchets suivants : branchages, déchets verts, bois, métaux, encombrants, gravats, pneumatiques, huiles de vidanges, piles, batteries, déchets d'équipements électriques et électroménagers.

7. Autres réseaux

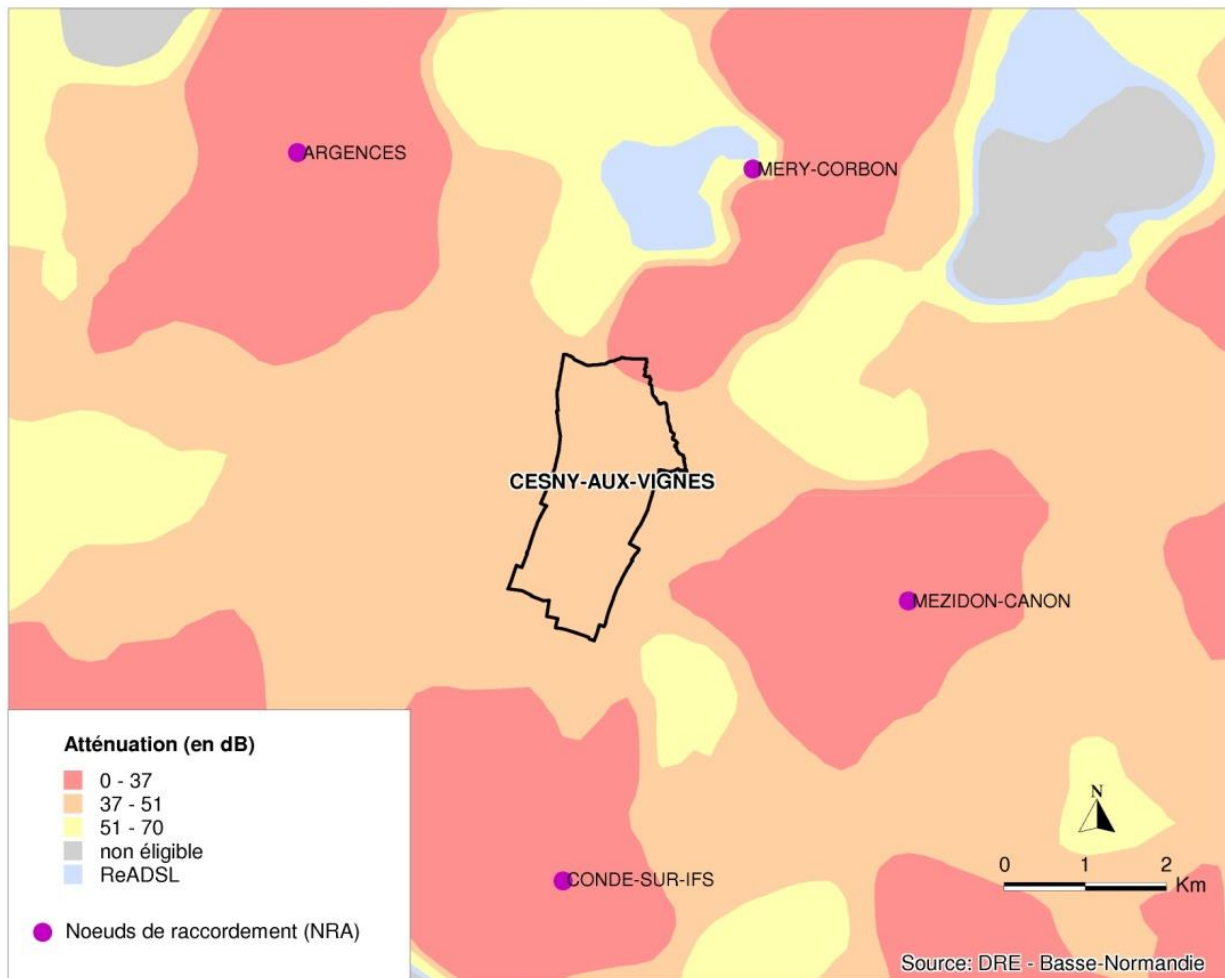
- **Electricité**

Le réseau électrique communal exclusivement basse et moyenne tension, ne pose pas de problème particulier. Selon les secteurs à urbaniser, quelques zones devront éventuellement être renforcées.

- **ADSL**

Le territoire communal dispose d'un accès internet à haut débit dont le nœud de raccordement se situe à Mézidon-Canon à environ 3km. De ce fait, le taux d'atténuation de l'ordre de 37 à 51 dB impacte sur les débits jugés insuffisants par la municipalité.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale



- **Réseaux mobiles**

La municipalité signale quelques problèmes quant à la réception des réseaux de téléphonie mobile, qui concernent plus particulièrement un des opérateurs où une mauvaise couverture est constatée de part et d'autre du territoire.

Ces mauvaises liaisons en matière de communication peuvent pénaliser la vie des habitants ainsi que les diverses activités de la commune.

- **Fibre Optique**

Les infrastructures numériques deviennent de plus en plus des critères d'implantation et renforcent ainsi l'attractivité du territoire. Le projet Fibre Calvados-Normandie vise à couvrir l'intégralité du territoire départemental en très haut débit, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des foyers, des entreprises et des administrations. Actuellement en cours de déploiement, Fibre Calvados-Normandie est déjà disponible dans certaines communes et dans toutes les zones d'activités.

2 - Caractéristiques physiques et qualité environnementale

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Porter une attention particulière aux capacités des réseaux pour accueillir une nouvelle urbanisation

L'ensemble de la commune, (à quelques exceptions près), est desservi par l'assainissement collectif. Dans une démarche de développement durable, les nouvelles zones à urbaniser doivent s'y intégrer. La capacité de traitement de la station ainsi que les possibilités d'extension du réseau devront être déterminants quant aux choix de développement et d'aménagement de la commune

Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement

Le relief plan de la commune rend particulièrement visible les nouvelles constructions. De ce fait, il sera nécessaire de traiter avec soin les abords des zones d'urbanisation futures afin de favoriser au mieux leur intégration paysagère.

Préservation des sols et des ressources en eau

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropique et agricole. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des eaux et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

1. Les grands principes d'organisation spatiale

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en quatre grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

- **Les espaces naturels et agricoles : des espaces ouverts et un bocage aux mailles lâches**

La partie Nord de la commune présente des caractéristiques paysagères qui diffèrent des grandes parcelles ouvertes du Sud. Il s'agit d'une véritable séparation entre la Plaine de Caen et la basse vallée de la Dives qui marque le début de l'escarpement occidental du Pays d'Auge. Cela se traduit par la présence d'un réseau bocager aux mailles lâches, qui parvient à subsister.

Le parcellaires, toujours large, trouve une organisation moins régulière qu'au Sud.



La partie Sud de la commune est caractérisée par des éléments typiques de la Plaine de Caen. Faiblement ondulée, celle-ci présente un aspect dénudé et monotone aux larges perspectives visuelles.

Cet espace agricole qui domine le paysage de la commune est constitué de grandes parcelles émanant d'opérations de remembrement. De ce fait, le réseau bocager a entièrement disparu. Exploitées de manière intensives, elles forment de grands espaces ouverts présentant un champ de vision jusqu'à l'horizon.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Au regard de l'occupation prégnante par l'activité agricole des espaces situés au Sud de la commune, les espaces naturels se résument au réseau bocager situé au Nord ainsi qu'aux zones humides au Nord-Est qui résultent de la présence du Laizon. Il s'agit d'éléments importants en termes de ressource et d'équilibre naturel. Cet espace, aux altitudes peu élevées, fait régulièrement l'objet d'inondations (débordements du Laizon).

Enfin, le territoire comporte quelques boisements bordant ces zones humides. Ceux-ci jouent un rôle avéré sur les plans hydrologiques et écologiques.



- **Les espaces habités**

A l'instar des communes de la Plaine de Caen, l'habitat à Cesny-aux-Vignes est concentré au sein d'un Bourg. Les hameaux sont inexistantes, seules quelques habitations isolées parsèment le paysage.

- **Le bourg**

Localisé approximativement au centre de la commune, il s'est dans un premier temps développé en bordure de la RD n°47 où l'habitat rencontré est relativement ancien. Son urbanisation s'est poursuivie dans une logique de continuité le long de la RD n°138b, en prenant majoritairement la forme de lotissements (Le Botelet). Il regroupe actuellement la quasi-totalité des habitations de la commune.

Les principaux services y sont concentrés (Mairie, école, salle polyvalente, Agence Postale Communale),

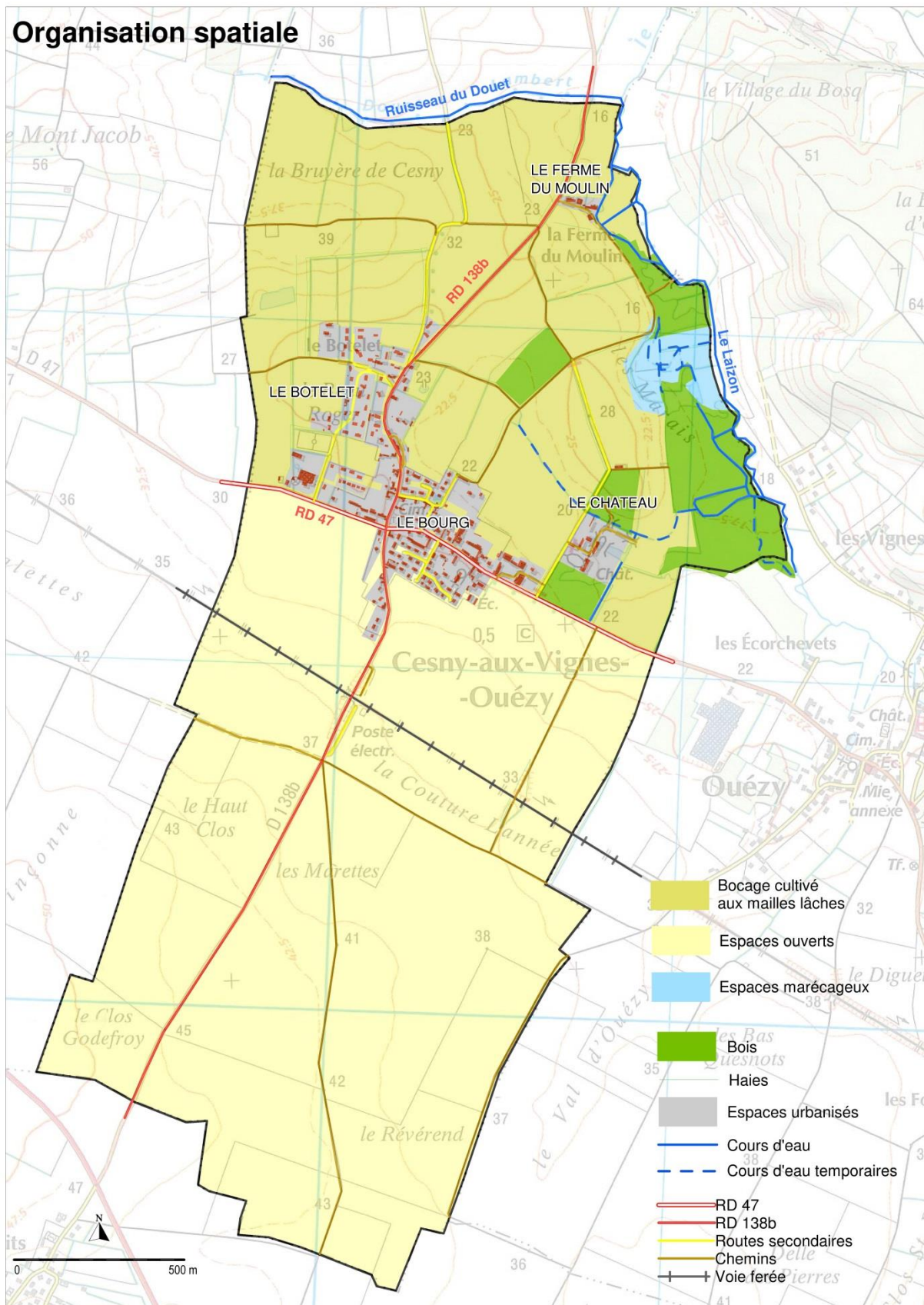


- **Les habitations isolées**

Très peu représentées compte tenu de l'organisation du bâti (prédominance du Bourg), la commune compte malgré tout une ferme isolée du reste du bâti, localisée au Nord du territoire en bordure de la RD n°138b.

A noter également, le cas particulier du Château situé légèrement en retrait, à l'Est du Bourg. Il est desservi par une voie secondaire privative.

3 – Organisation des espaces et zones sensibles



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

- **Les espaces d'organisation et de transition**

Les voies de communication principales organisent le territoire et influencent largement les choix d'urbanisation.

Le territoire communal est desservi par deux axes principaux ; **la RD n° 47** qui traverse la commune d'Ouest en Est, de Caen vers Lisieux. Elle est également desservie par **RD n°138b**. A noter que cette départementale a vocation à être déclassée du domaine public départemental pour être intégrée à la voirie communale.

Le réseau routier secondaire est quant à lui peu dense, composé seulement de petites routes permettant de desservir les habitations.

Les chemins ruraux sont plus nombreux et revêtent différentes fonctions ; lieux de randonnée ou de transition entre les différents espaces, ils peuvent également favoriser l'écoulement des eaux en période pluvieuse.

Enfin, la commune est traversée par la voie ferrée reliant Cherbourg à Paris.

Cesny-aux-Vignes bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels et agricoles de grande valeur doivent être préservés.
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur et d'attacher une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions par leur localisation et leur qualité architecturale.

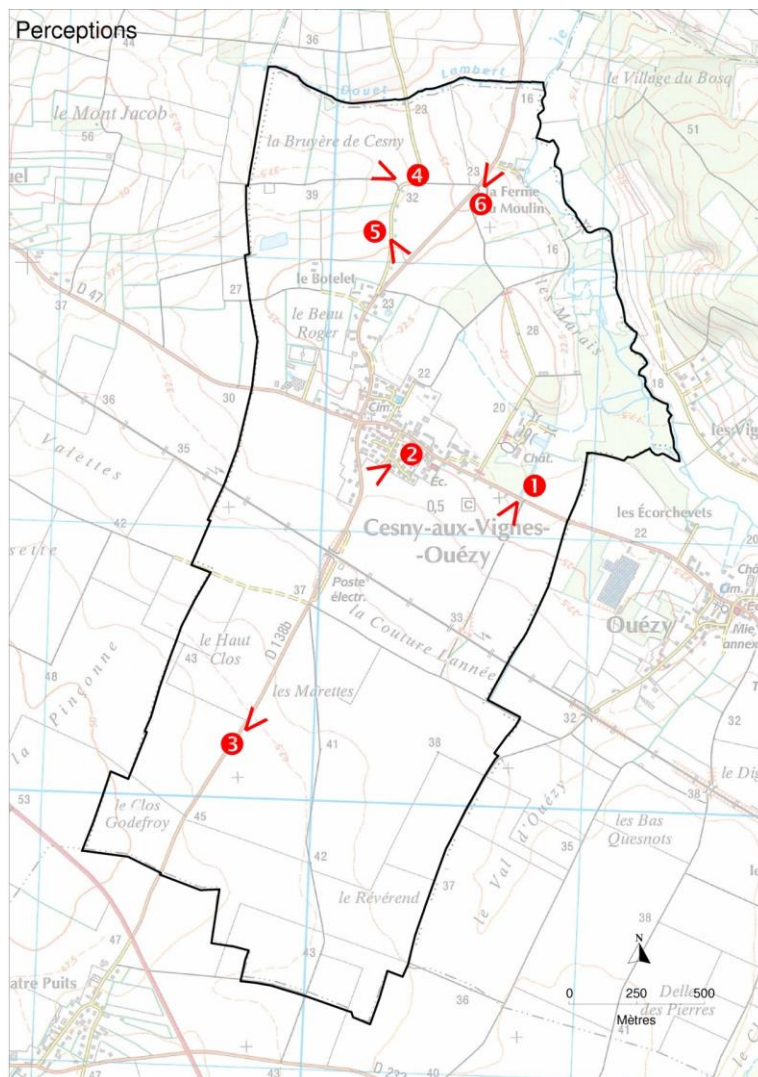
3 – Organisation des espaces et zones sensibles

2. La perception des sites

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la commune de Cesny-aux-Vignes se traduit visuellement par un paysage de plaine à l'activité agricole prégnante où le bocage tend à disparaître.

En outre, l'absence de relief dans la partie Sud du territoire ouvre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette. Dans cette campagne découverte, tout objet, clochers, arbres d'alignement le long d'une route ou bosquet constituent des points de repère perceptibles de loin. Seul le Nord du territoire présente des perceptions paysagères plus limitées compte tenu de la topographie plus marquée ainsi que d'un mince réseau bocager toujours présent.

En somme, selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée voire inexistante, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement. Dès lors, il est intéressant d'analyser la perception du site et de déterminer ainsi le degré de sensibilité visuelle des différents secteurs communaux.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

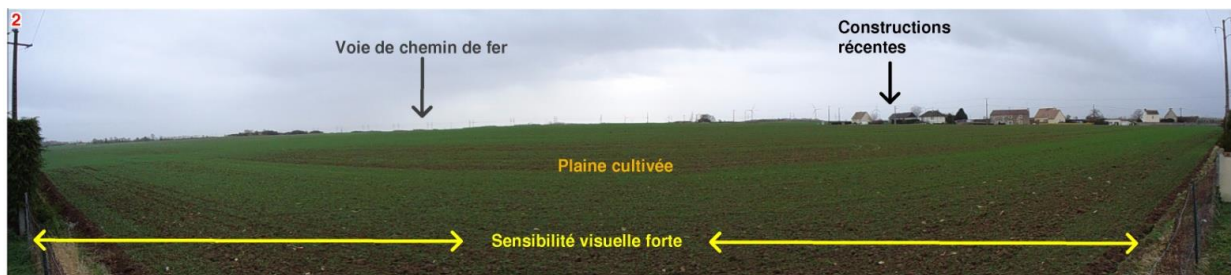
1. La perception vers le Sud depuis la RD n°47



En empruntant la route départementale 47 en direction d'Ouézy, l'urbanisation s'estompe rapidement pour laisser place à de vastes parcelles cultivées. La présente vue en direction du Sud, à hauteur du chemin rural dit « Du Château », offre un large champ de vision. Les constructions neuves en bordure de la RD n°138b sont facilement perceptibles, tout comme l'Eglise avec son clocher. Seules quelques haies transparentes en limite communale viennent agrémenter ce paysage dépourvu de végétation.

Ce secteur est particulièrement sensible d'un point de vue paysager compte tenu de l'absence de haies et du faible dénivelé.

2. La perception vers le Sud-ouest depuis le Bourg (rue de Revières)



Le Bourg a connu de récentes phases d'urbanisation particulièrement dans sa partie Sud. La petite rue de Revières qui permet de desservir une partie des nouvelles constructions marque également la limite de la zone construite. De ce fait, au-delà de cette zone, le paysage est caractérisé par de vastes plaines dépourvues de végétation bocagère. Dans ce contexte, tout élément est facilement perceptible à l'instar des constructions récentes en bordure de la RD n°138b, de la voie de chemin de fer reliant Cherbourg à Paris, ainsi que du parc éolien de Fierville-Bray distinguable à l'horizon.

La sensibilité visuelle est particulièrement importante sur ce secteur.

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

3. La perception vers le Nord depuis la RD n°138b



Le panorama en direction du Bourg depuis le Sud du territoire n'est pas sans rappeler les caractéristiques paysagères rencontrées dans les communes de la Plaine. Le paysage présente une certaine monotonie avec des grandes étendues de champs cultivés. Le réseau bocager est totalement inexistant rendant ce secteur particulièrement sensible visuellement.

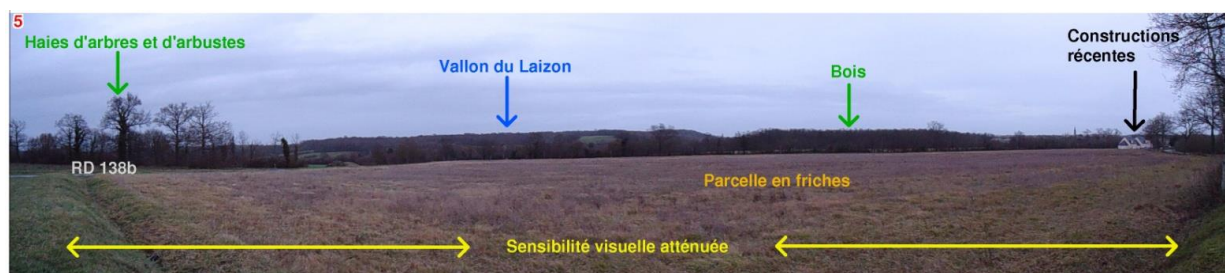
Dans ces circonstances, le Bourg de Cesny-aux-Vignes est perceptible de loin, notamment les nouvelles constructions aux couleurs claires. De par sa hauteur, l'Eglise se démarque également. L'horizon quant à lui est marqué par la présence de légers reliefs (Mont Jacob, Bruyère de Ouézy) où demeure une végétation bocagère plus dense résultant de la proximité de l'escarpement occidental du Pays d'Auge.

4. La perception vers le Nord-ouest depuis la voie communale n°201



Le Nord du territoire communal diffère de sa partie Sud d'un point de vue paysager. Bien que les parcelles cultivées soient toujours de grandes tailles et totalement ouvertes, un mince réseau bocager subsiste permettant de limiter la sensibilité visuelle. De plus, la présence de petits vallons humides à la végétation particulièrement dense contribue à amplifier ce caractère bocager.

5. La perception vers le Sud-est depuis la voie communale n°201



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Le Nord-est du territoire communal est le secteur où le couvert végétal est le plus important, particulièrement aux abords de la limite communale. La RD n°138b est bordée de haies transparentes, le plus souvent composée d'arbustes. Ce secteur très humide, est entouré de deux petits vallons (vallon du ruisseau du Douet Lambert et vallon du Laizon), d'où une légère inclinaison de la pente. Les parcelles cultivées restent de taille conséquente

Peu d'habitations sont recensées à l'exception de la ferme isolée du moulin. Dès lors, en raison de la topographie et de la végétation, les vues sont nettement plus fermées.

6. La perception vers le Nord depuis la RD n°138b :



Les parcelles cultivées de grande taille sont encore entourées de quelques haies transparentes composées essentiellement d'arbustes.

Au loin, on perçoit les espaces boisés présents sur les pentes légères des vallées du Douet et du Laizon ainsi que la ferme du Moulin.

3. Définition des espaces sensibles, zones à risques et mesures de protection

Cesny-aux-Vignes s'inscrit dans un contexte écologique régional complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles prégnantes et de fortes implications anthropiques (agriculture...). Ainsi la commune se caractérise par des zones sensibles qu'il est nécessaire de préserver et/ou de mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

3.1. Les zones humides

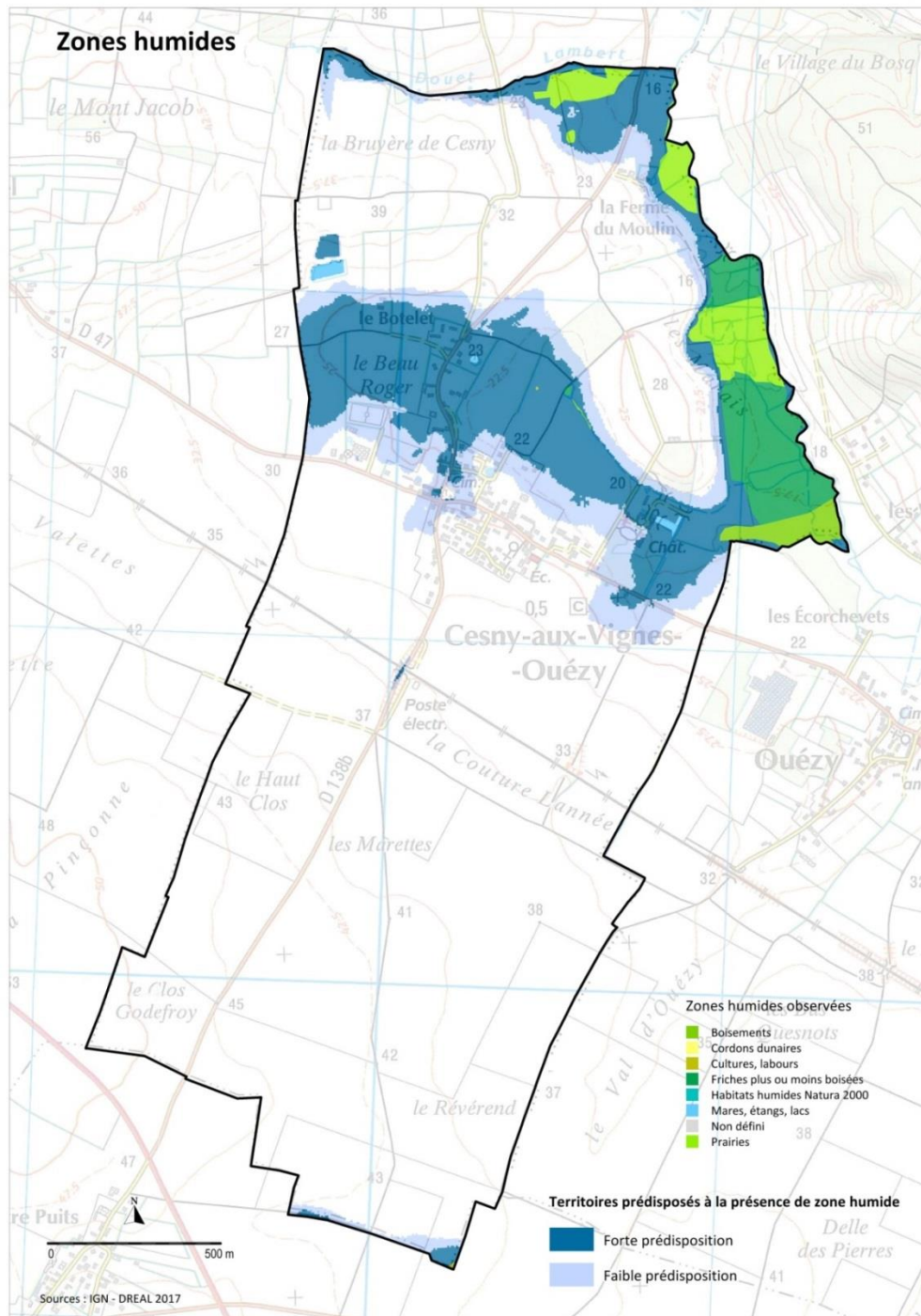
La commune de Cesny-aux-Vignes compte de nombreuses zones humides, localisées principalement au sein des petits vallons creusés par les cours d'eau, notamment le vallon du ruisseau du Douet Lambert ainsi que le vallon du Laizon. L'ensemble du Bourg est concerné par un risque de prédisposition à la présence de zones humides.

Il s'agit de véritables espaces de transition entre la terre et l'eau. Ceux-ci revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer leur préservation, en a toutefois donné une définition: « On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

saumâtre, de façon permanente ou temporaire; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ces espaces doivent être protégés de par leur grand intérêt écologique et hydraulique. Il est important de signaler que tout aménagement dans le lit d'un cours d'eau ou dans une zone humide peut faire l'objet d'une procédure au regard de la Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement – L 214.1).



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

3.2. Les haies

Située à proximité de l'escarpement occidental du Pays d'Auge, la commune de Cesny-aux-Vignes présente une double valeur paysagère. Alors que le Sud est dominé par la Campagne de Caen, le Nord se distingue par son caractère plus bocager et boisé. Cette forme d'organisation de l'espace est un élément fondamental et représentatif de la composition du paysage de bocage. Cependant en raison des mutations dans les pratiques agricoles et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, de nombreuses haies ont été supprimées. Le manque d'entretien et l'absence de renouvellement entraînent un appauvrissement et un éclaircissement de la haute strate. La basse strate est en général mieux conservée mais souvent discontinuée et sacrifiée pour faciliter le travail des machines.

Au-delà du caractère paysager intéressant qui favorise l'intégration du bâti, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. Elles jouent un rôle de régulateur au niveau des eaux de ruissellements grâce à leur positionnement transversal par rapport aux pentes notamment au niveau des vallons. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Dans les vallées humides, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

La composition des haies reflète à la fois les conditions bioclimatiques et leurs fonctions agricoles. La commune comprend plusieurs petites haies bordant les routes. Il s'agit de haies au maillage lâche et aux essences variées où se mélangent hêtres, noisetiers et autres petits arbustes.

Conscient des risques occasionnés par le recul du bocage qui se caractérise aujourd'hui par l'uniformisation du paysage et un maillage discontinu et irrégulier, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou de la reconstitution des éléments fixes du paysage (haies, talus, mares).

Les haies qui maillent le territoire communal revêtent donc d'une importance toute particulière dans la composition du paysage. Il s'avérerait judicieux d'en assurer la conservation dans le cadre de ce document d'urbanisme.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

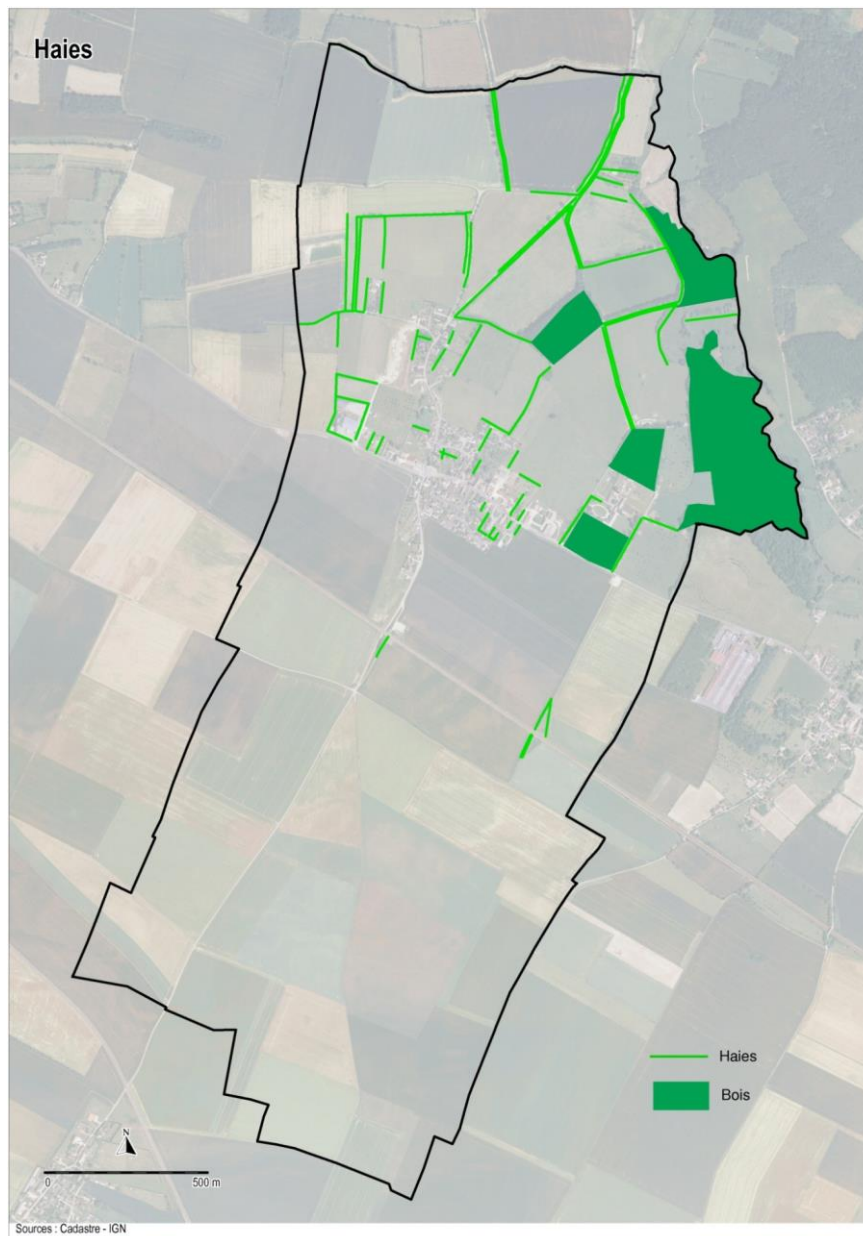
3.3. Les espaces boisés

Les espaces boisés constituent également des éléments irremplaçables pour l'aménagement. Ils contribuent à la diversité des paysages.

On compte à Cesny-aux-Vignes quelques boisements. Ceux-ci sont tous localisés au Nord Est du territoire, au sein du Vallon de la Laize, à proximité de la RD n°138b ainsi qu'aux alentours du Château de Cesny.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel de la commune dans les objectifs de développement qui seront retenus.

Il convient en effet de préserver ce patrimoine de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

3.4. Eléments de définition d'une trame verte et bleue

La notion de trame verte et bleue repose sur le constat que les populations animales et végétales ont besoin, pour assurer leur subsistance, d'évoluer librement à travers des continuités de milieux naturels préservées de toute coupure.

Afin d'enrayer la perte de diversité animale et végétale, la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a posé les bases d'une trame verte et bleue nationale à préciser à l'échelle de chaque région dans le cadre d'un Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE). Les Documents d'Urbanisme (SCOT, PLU, Cartes Communales) doivent s'assurer de leur compatibilité avec ce SRCE, et préciser à leur échelle la prise en compte locale de la trame verte et bleue.

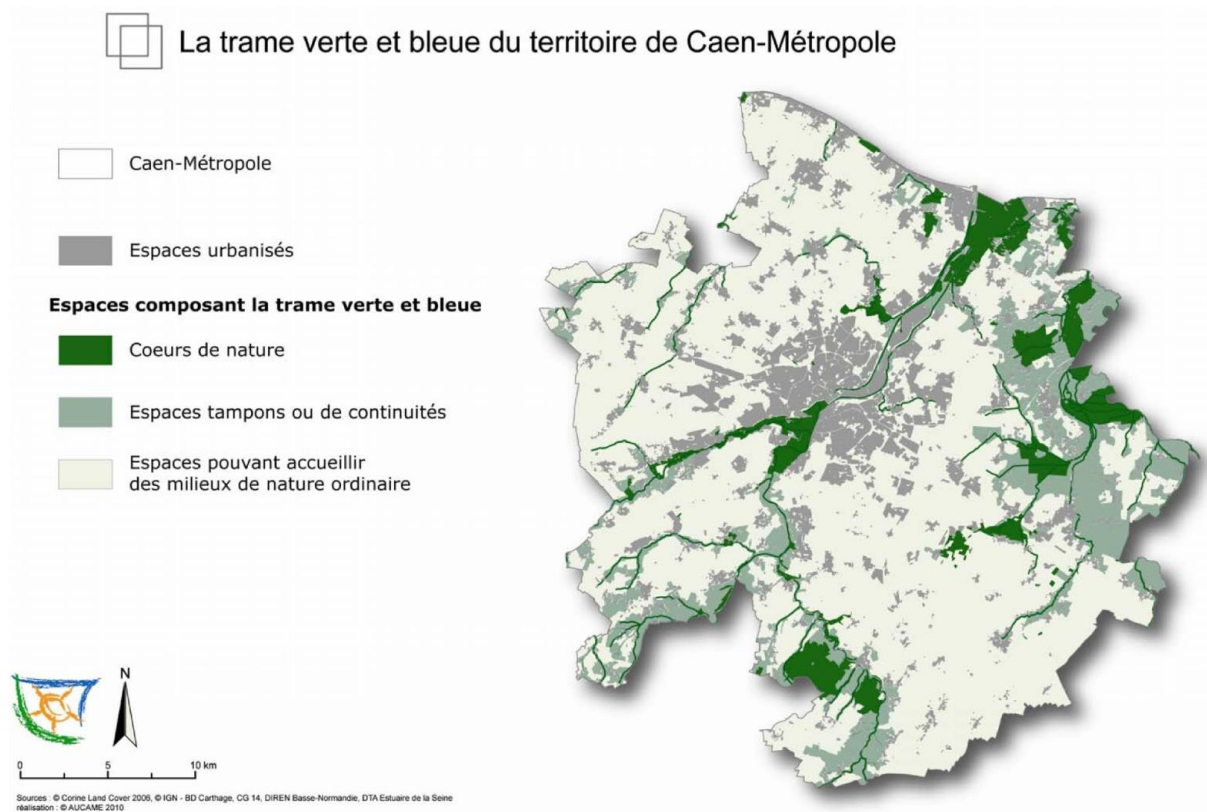
Deux grands types d'espaces et de milieux sont concernés :

- Au titre de la trame verte : les ensembles naturels déjà inventoriés ou protégés pour leur intérêt biologique ainsi que les espaces naturels qui les relient. A une échelle plus fine, la mise en réseau des haies et des boisements d'un territoire participe également à la définition d'une trame verte de qualité.
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique ou au regard de la ressource en eau.

La trame du SCOT de Caen Métropole, élaborée par l'AUCAME, est construite à partir de la superposition de différents types d'espaces :

- Les espaces de nature extraordinaire ou « cœur de nature » correspondant aux territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique
- Les espaces de nature ordinaire s'appuyant sur la capacité d'accueil de quatre grands types de milieux vis-à-vis d'espèces animales considérées comme emblématiques
- La carte des coupures et obstacles comprenant les voies de communication existants ou à créer et les espaces urbanisés

3 – Organisation des espaces et zones sensibles



Cette carte met en avant plusieurs grands ensembles de continuités naturelles :

- Le réseau des vallées (Orne, Dives...)
- Les massifs forestiers
- Le littoral
- Les abords ou l'intérieur des espaces urbanisés

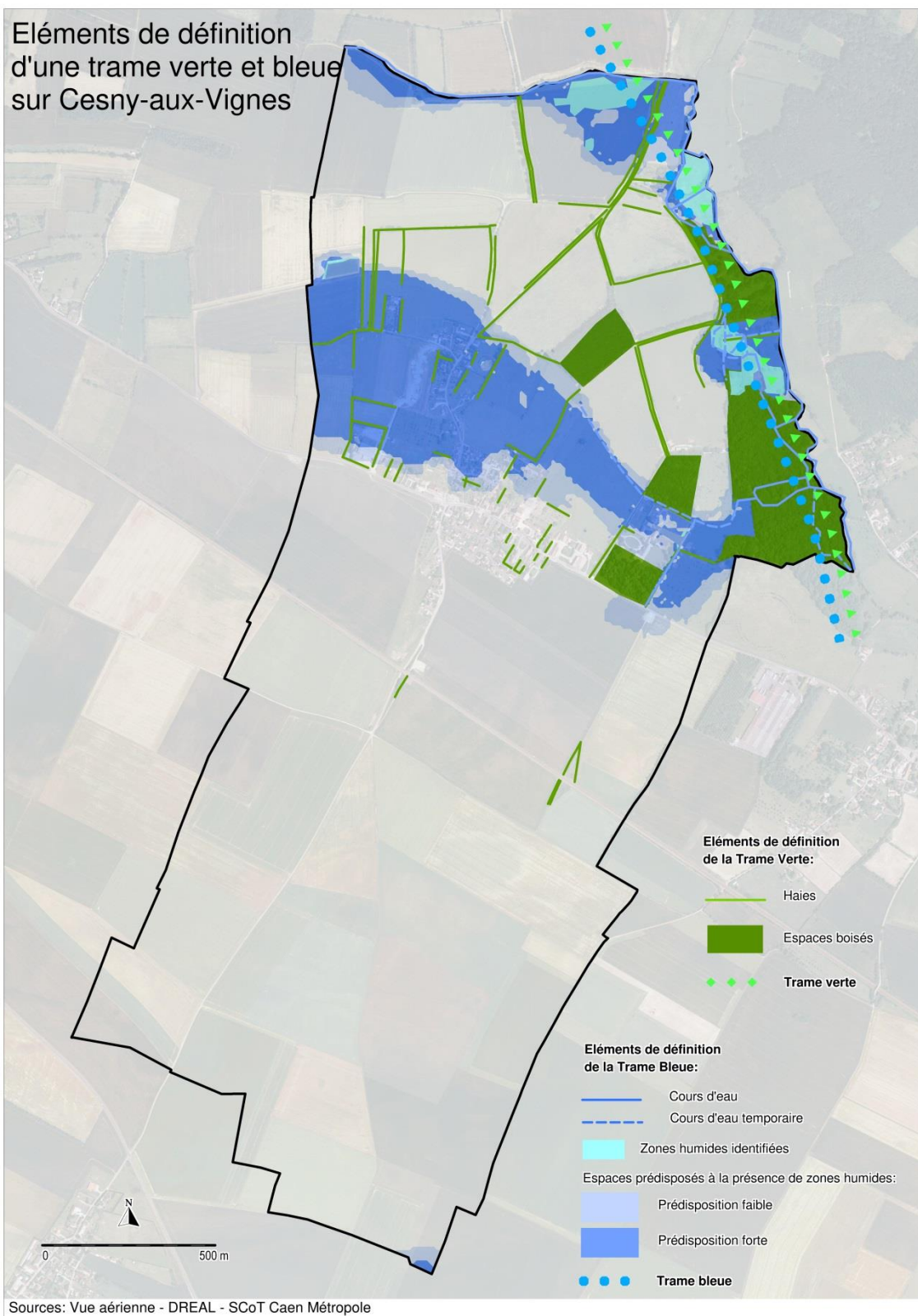
Afin d'assurer la préservation de ces espaces, le SCOT demande que :

- Les cœurs de nature sont préservés inconstructibles. De même la continuité de la trame doit être préservée dans les PLU sur une largeur minimale de 10m de la même façon que les cours d'eau et les zones humides
- Les aménagements susceptibles d'être implantés dans la trame doivent garantir le libre passage de la faune et des piétons

En outre, il est recommandé :

- D'adopter des aménagements compatibles avec la sensibilité du site notamment entre les cœurs de nature. Il est ainsi conseillé dans le cadre des PLU de protéger les éléments de biodiversité ordinaire (bois, haies, mares...)
- Dans le cadre des PLU, de protéger une structure verte à l'intérieur des espaces urbanisés en soignant particulièrement les contacts entre projets urbains et espaces naturels.

3 – Organisation des espaces et zones sensibles



Sur Cesny-aux-Vignes, la définition de la trame pourra, dans ce sens, s'appuyer sur la reconnaissance du cœur de nature que représente la Vallée du Laizon regroupant à la fois le cours d'eau et ses affluents mais également les boisements qui le longent.

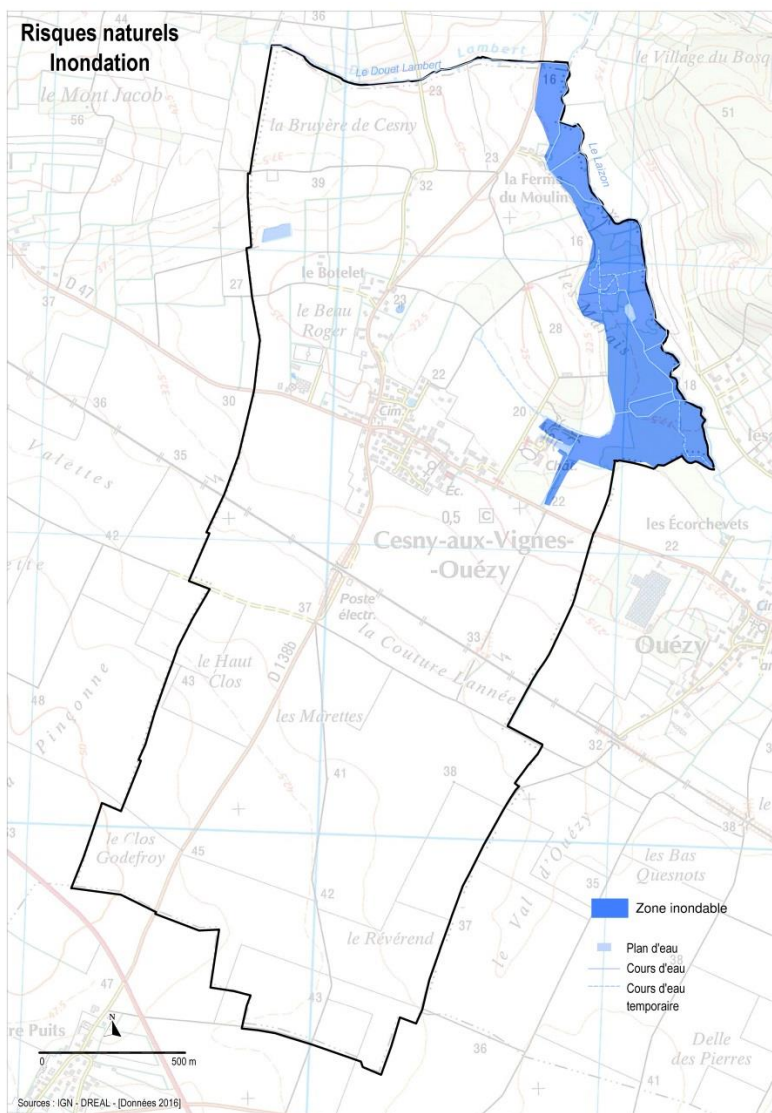
3 – Organisation des espaces et zones sensibles

4. La prise en compte des risques naturels

4.1. Les zones inondables

L'atlas des zones inondables de la DREAL fait apparaître des zones soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur le territoire communal. Ceux-ci sont principalement localisés en bordure du Laizon, à l'Est de la commune.

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toutes mesures devront être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Les zones inondables occupent un territoire important sur la commune, elles ne présentent néanmoins que peu de contraintes, car elles s'étendent sur des espaces naturels inhabités.

De façon générale, et au-delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies et l'entretien des fossés.

4.2. Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Un risque inondable par remontée de la nappe phréatique a également été répertorié par la DREAL. Le niveau supérieur des nappes phréatiques (toit de la nappe) fluctue naturellement de plusieurs mètres tous les ans, en fonction des précipitations. En cas de forte pluviosité et en fonction du taux de remplissage des nappes, des inondations ponctuelles dites par "remontée de nappe" peuvent se produire par endroits. Ces inondations se traduisent par l'élévation du niveau des eaux souterraines engendrant localement un débordement d'eau ou une submersion de caves. Ce phénomène survient dans un contexte de pluviométrie très excédentaire.

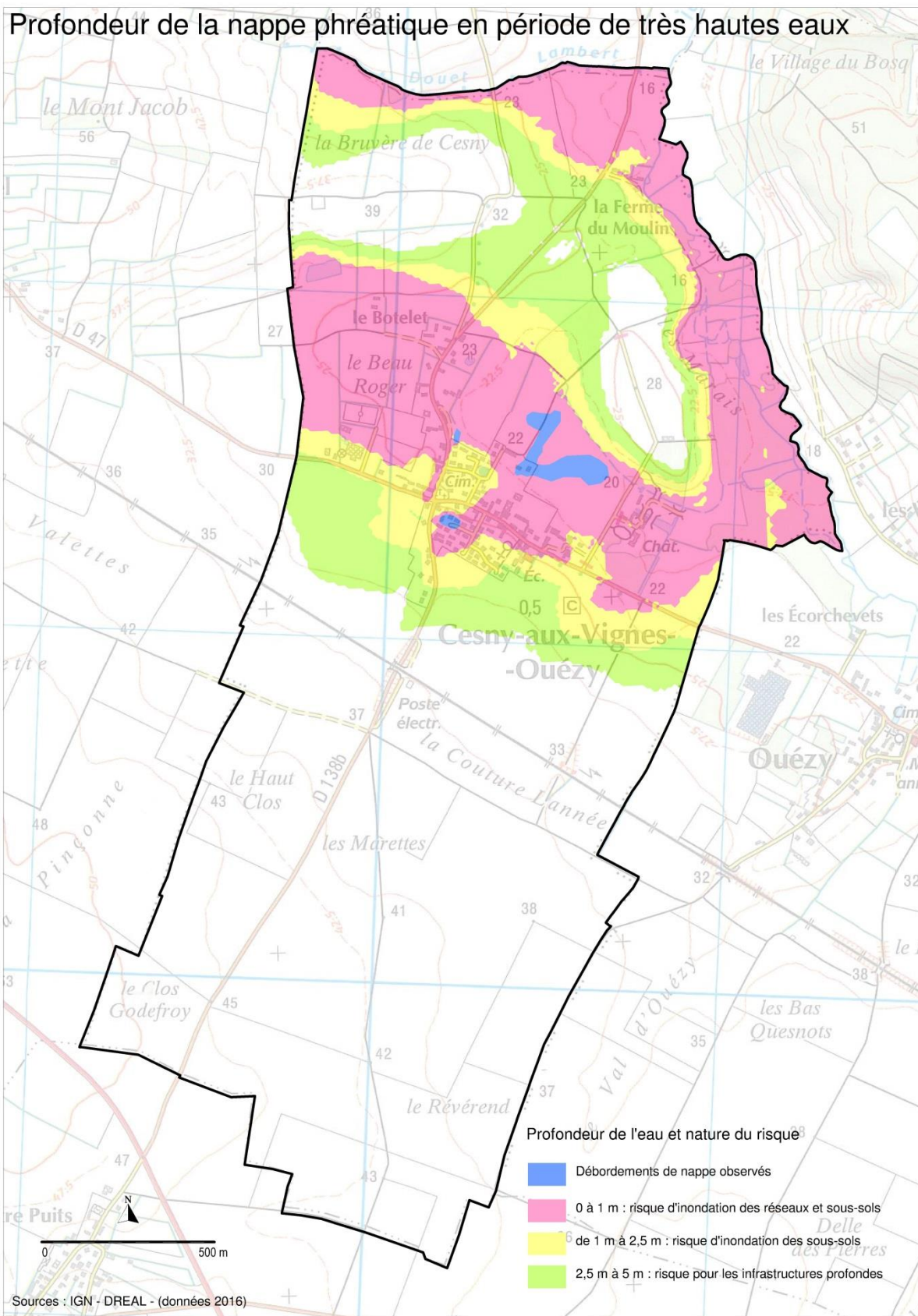
D'une manière générale, le risque est très présent sur l'ensemble de la commune. Des débordements de nappes ont été observés au sein même du Bourg. D'autre part, le secteur nouvellement construit du Botelet présente un risque important de débordement.

La prise en compte de ces secteurs à risque a pour objectif de prévoir des mesures qui limiteront l'exposition des constructions futures à ce phénomène. Les nappes d'eaux souterraines peu profondes peuvent en effet générer localement et ponctuellement des contraintes pour la construction voire des infiltrations dans les sous-sols de bâtiments.

Là encore, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles éventuellement inondables et ne pas augmenter l'aléa.

Par ailleurs, dans les secteurs où le niveau de la nappe peut affleurer le sol en situation de très hautes eaux, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. En conséquence, les sous-sols devront être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

3 – Organisation des espaces et zones sensibles



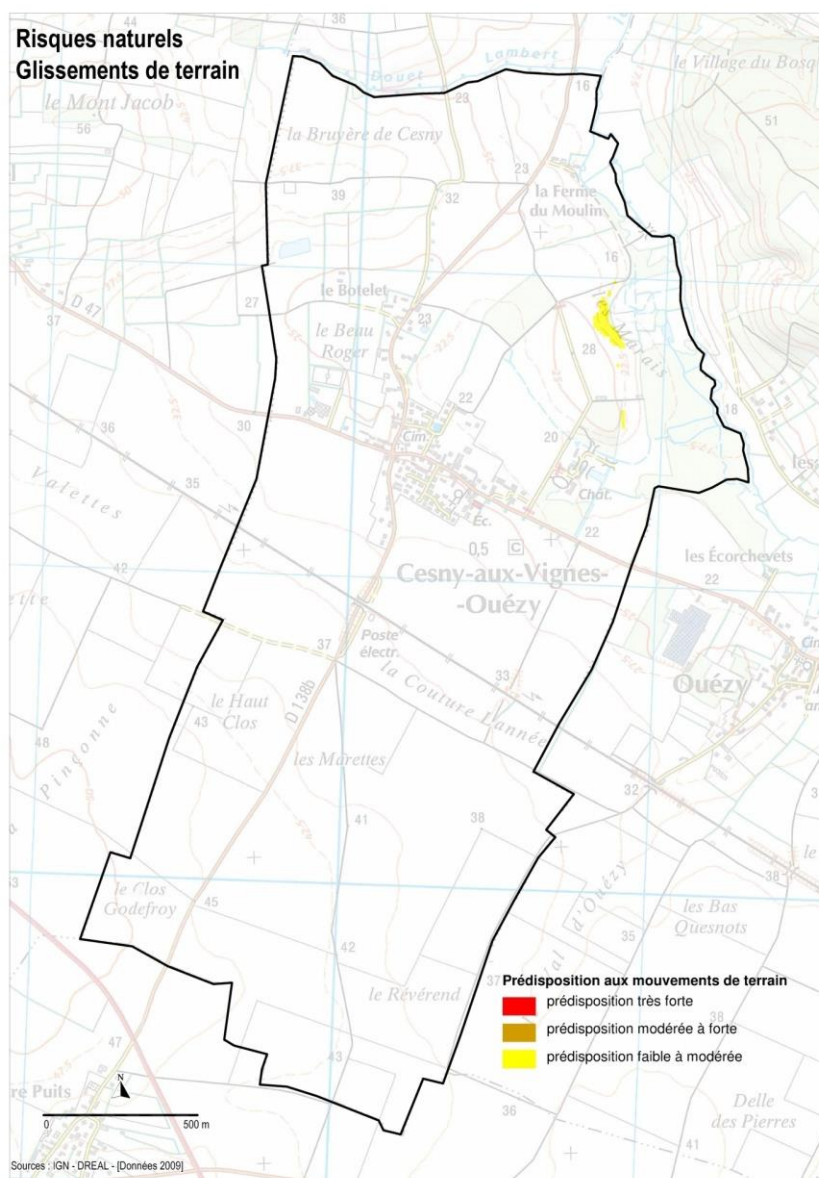
3 – Organisation des espaces et zones sensibles

4.3. Les mouvements de terrains

La commune fait l'objet de prédispositions aux mouvements de terrains. Il s'agit de phénomènes de glissement de pentes ou de phénomènes associés (chutes de pierres, coulées de boue).

Plusieurs catégories sont mises en évidence selon la sensibilité des terrains (du jaune au rouge) émanant notamment de la topographie mais également du contexte hydrogéologique favorisant une instabilité du sol.

Le risque le plus important sur la commune est identifié au niveau du secteur marécageux (en jaune) en bordure du Laizon. Il s'agit de terrains à priori les moins sensibles mais fréquemment soumis à des déformations (fluage de pente). Malgré leur caractère exceptionnel, les glissements qui peuvent subvenir sont susceptibles d'occasionner d'importants dégâts à la fois matériels mais aussi corporels.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

4.4. Le phénomène de retrait et gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains qui provoquent des problèmes sur les constructions.

La carte réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) vise à délimiter les zones a priori sujettes au phénomène de retrait gonflement des argiles, et à les hiérarchiser en 4 classes d'aléa :

- Fort : probabilité élevée d'apparition de sinistres importants
- Moyen : probabilité d'apparition et intensité des sinistres plus modérées
- Faible : sinistres possibles en cas de sécheresse importante pour les bâtiments les plus vulnérables
- A priori nul : terrain "a priori" sans argile (sauf particularité locale)

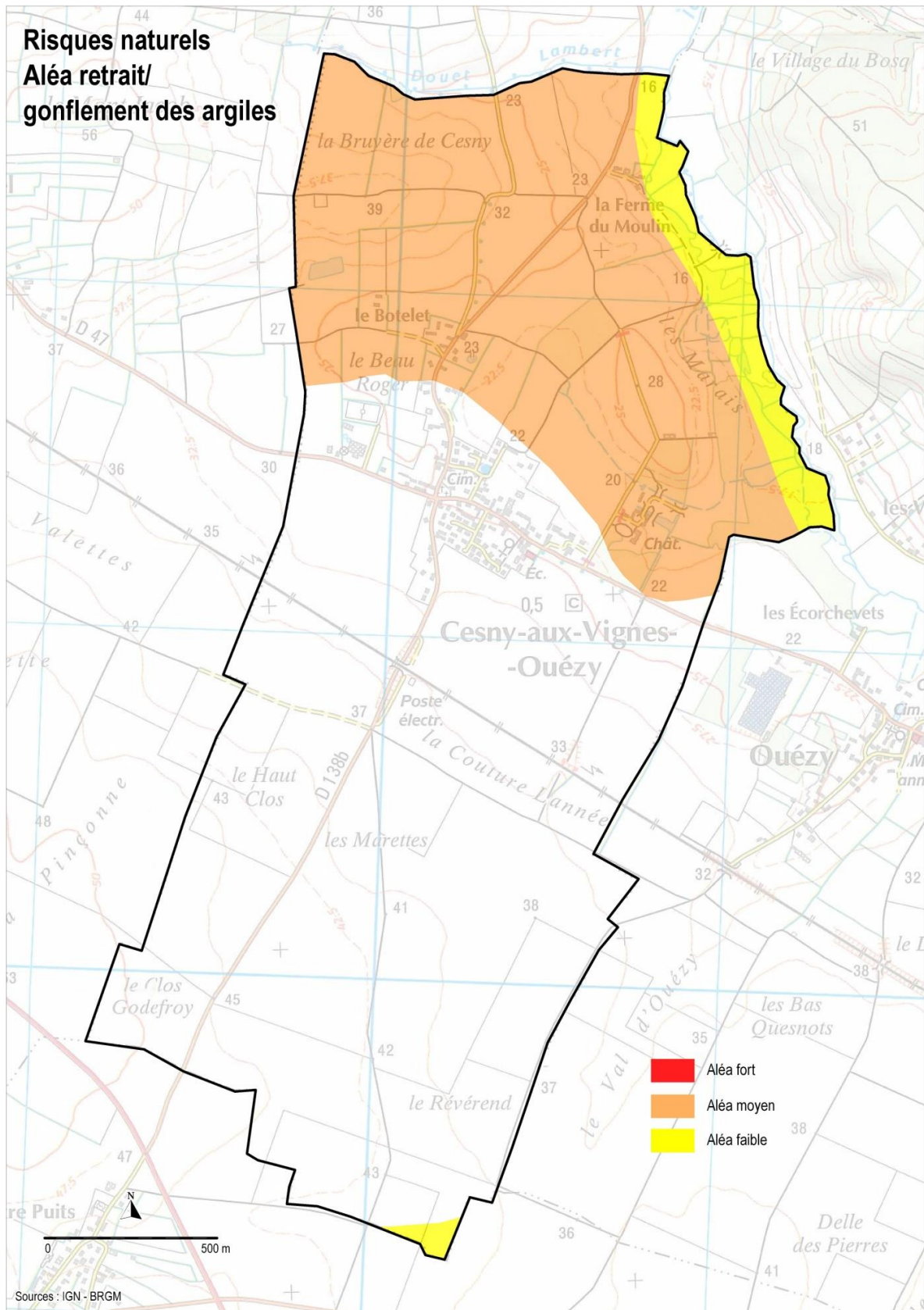
La commune est concernée par un aléa faible à moyen essentiellement au Nord du territoire. Dans les zones où l'aléa est qualifié de moyen, le risque de sinistres est avéré en cas de conditions climatiques exceptionnelles.

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Cet aléa ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser des fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

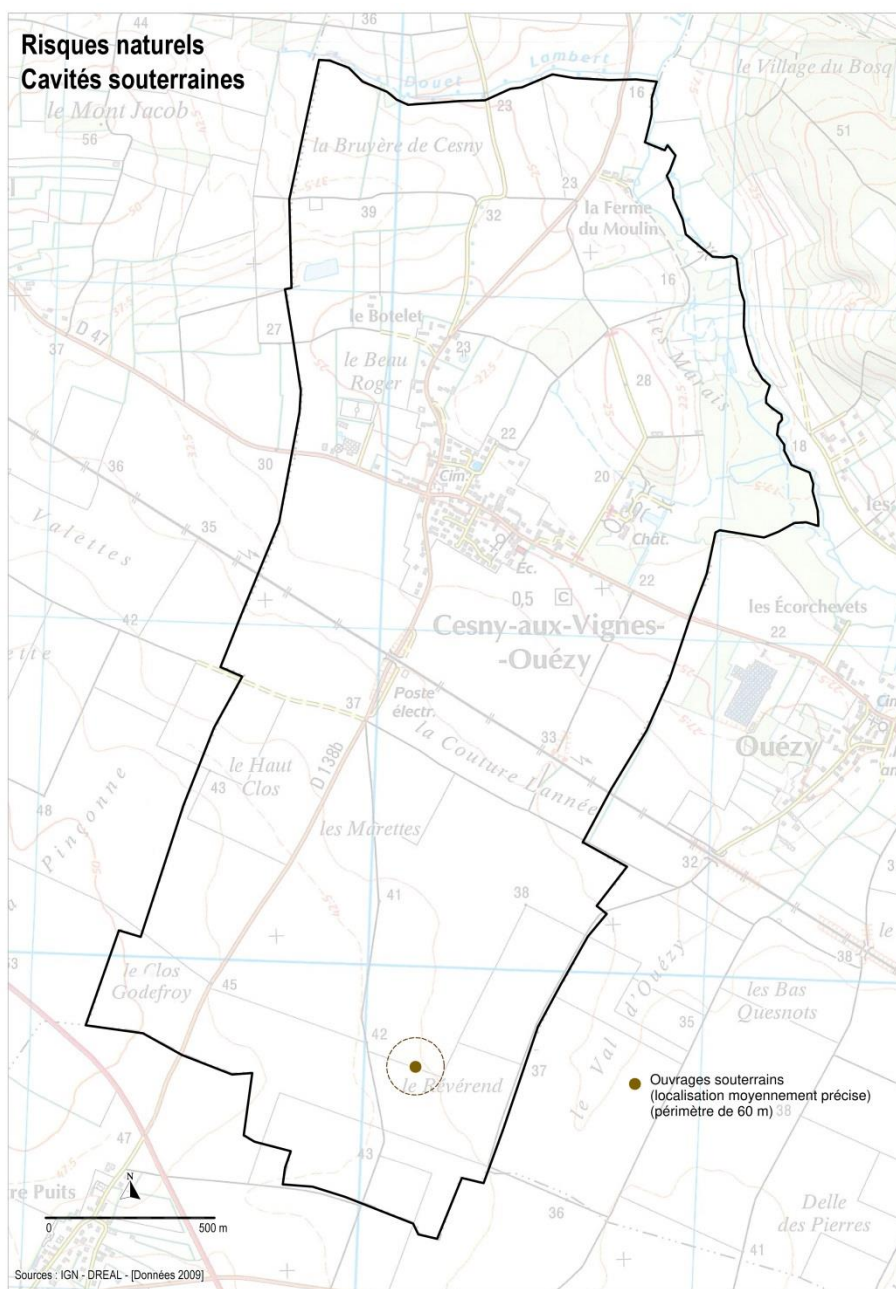


3 – Organisation des espaces et zones sensibles

4.5. Les cavités souterraines

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados réalisé par le BRGM en 2004 fait état de l'existence d'une cavité sur le territoire de Cesny-aux-Vignes. Sa localisation, moyennement précise, a été établie au Sud Est du territoire.

Afin de se conformer à la l'article L 563-6 du code de l'environnement, il semble ainsi nécessaire de réaliser une étude plus précise afin de localiser l'ensemble des cavités présentes sur le territoire communal. La présence de ces cavités devra être prise en compte lors de l'élaboration du règlement graphique du PLU, afin d'interdire toute construction à proximité.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

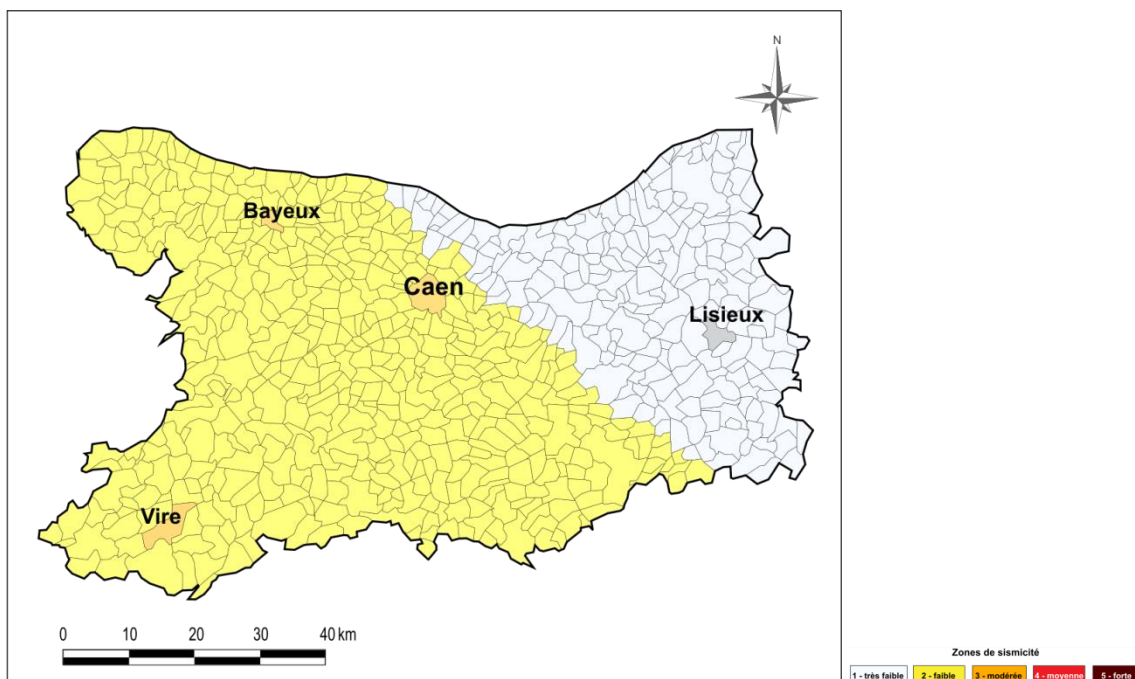
4.6. Le risque sismique

Le territoire français est un pays où l'aléa sismique est relativement plus faible que dans d'autres pays. Cependant, certaines régions sont plus sensibles que d'autres (Alpes, Provence, Pyrénées, Alsace). Au-delà de l'intensité des tremblements de terre, les dégâts humains et matériels sont très liés à la qualité parasismique des constructions ainsi que la capacité de gestion de la crise et de la phase post-crise.

Par ailleurs, la France dispose d'un nouveau zonage sismique (entrée en vigueur le 1er mai 2001 d'après les articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement, modifiés par Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que de l'Arrêté du 22 octobre 2010). Celui-ci découpe le territoire en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes ;

- une zone de sismicité 1 où il ne figure pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).
- Quatre zones de sismicité de deux à cinq où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Cesny-aux-Vignes se situe en zones de sismicité deux, soit en zone faible. Le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28 mètres...) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...) aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des transports et du Logement

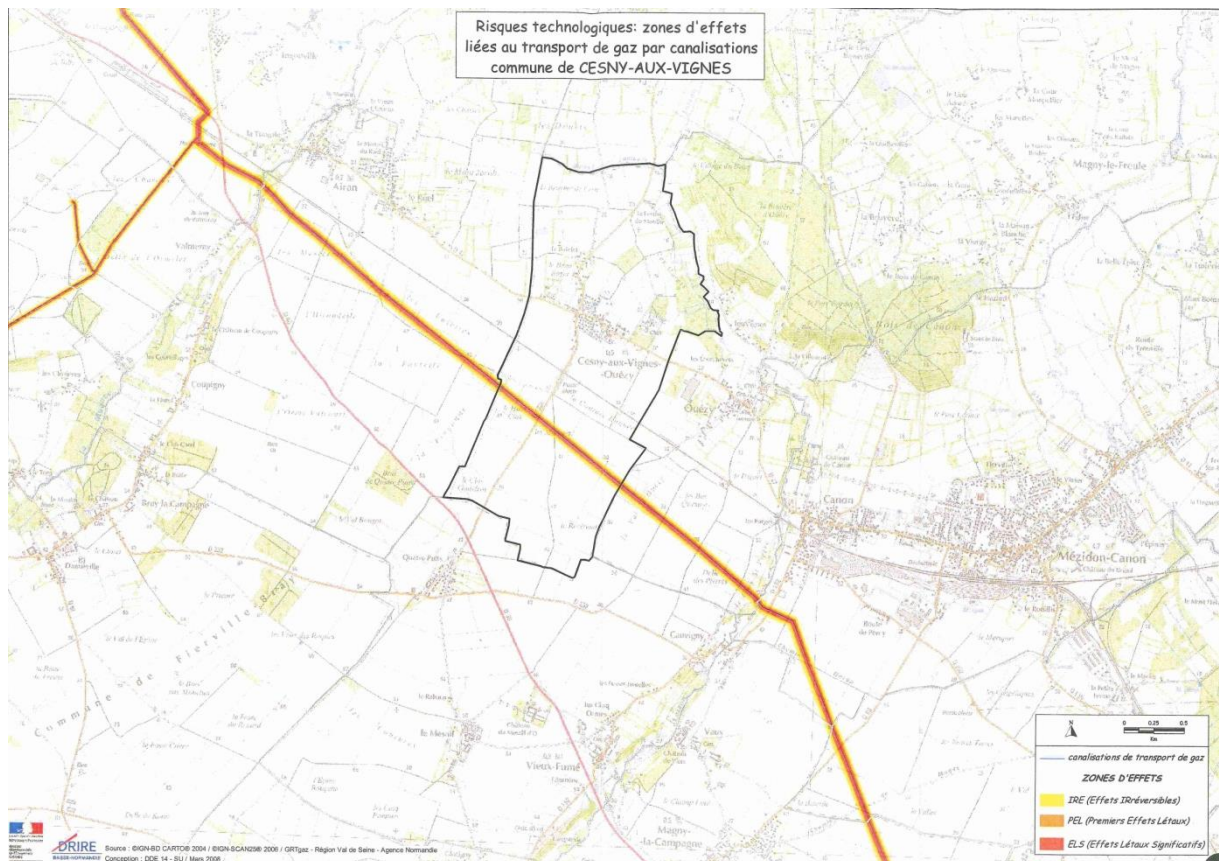
3 – Organisation des espaces et zones sensibles

5. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances

5.1. Le transport de matières dangereuses

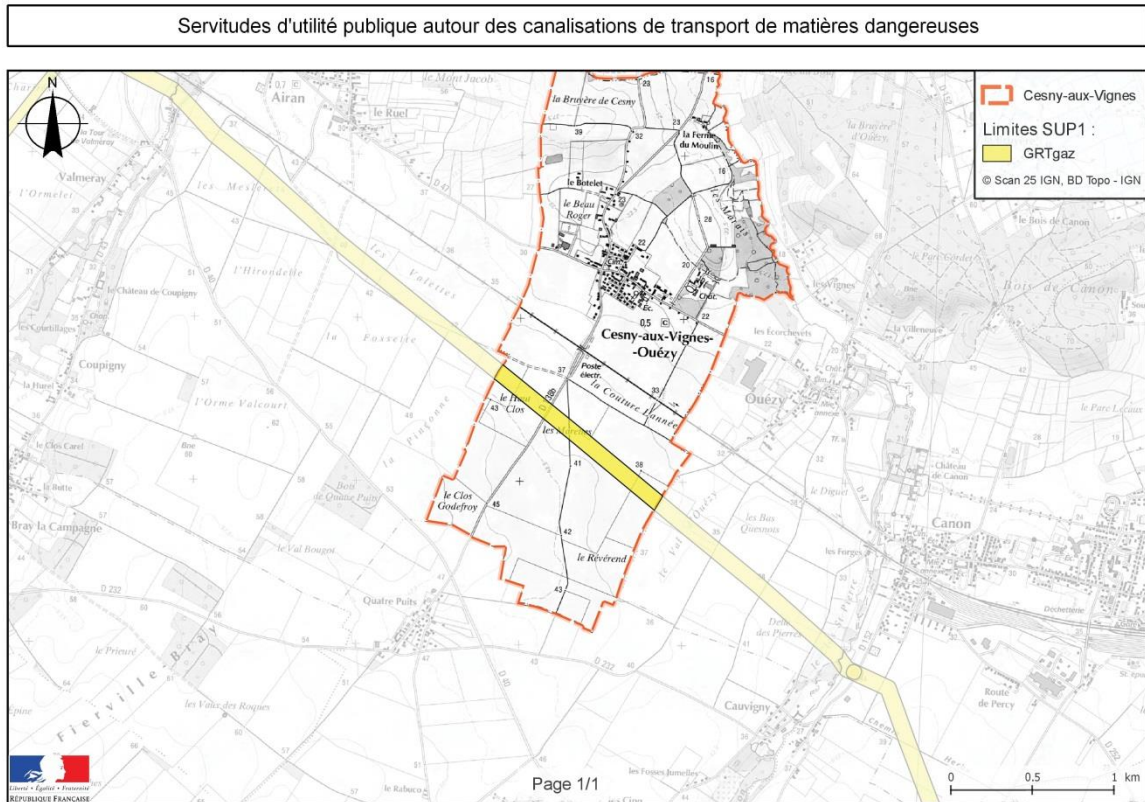
La commune de Cesny-aux-Vignes est traversée par une canalisation de transport de gaz. A ce titre une cartographie a été réalisée. Les dispositions à minimales à prendre au plan local d'urbanisme sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (zone IRE) :** le transporteur devra être informé des projets de construction le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projet sur sa canalisation.
- Dans les zones des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (zone PEL) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans les zones des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (zone ELS) :** proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.



3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Un arrêté préfectoral créant la servitude d'utilité publique liée à cette canalisation a été pris le 28/09/2016.



5.2. Les installations classées

Bien que n'étant pas concernée par la présence d'entreprises classées SEVESO sur son territoire, la commune est concernée par les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale** recensée par la DRIRE.

NOM DE L'ETABLISSEMENT	ADRESSE	SITUATION	ACTIVITE PRINCIPALE	REGIME
CHAPPERON	CE 47	A L'ARRET	DETAIL DE CARBURANT	-
JEAN D'AUBERVAL SA	LE BOURG	EN FONCTIONNEMENT	INDUSTRIE DE LA VIANDE, ABATTOIRS,EQUARISSAGE	AUTORISATION
NORMANDIE PLATS CUISINES	ZONE ARTISANALE	EN FONCTIONNEMENT	AUTRES INDUSTRIES AGRO-ALIMENTAIRES	AUTORISATION
ESPACE France DISTRIBUTION	LE CHAMPS MOREL	EN FONCTIONNEMENT	INDUSTRIES DIVERSES	DECLARATION
GUINTOLI	LE BOTELET	EN FONCTIONNEMENT	CARRIERES	AUTORISATION
ISOLATION CONFORT	MME BOURDON	EN FONCTIONNEMENT	REGROUPEMENT, RECONDITIONNEMENT DE DECHETS	

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

5.3. La protection contre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport :

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que, dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Le territoire communal est concerné par le classement sonore de la voie SNCF, classée en catégorie 2 (couloir de 250 mètres de part et d'autre de la voie), intervenu par arrêté préfectoral du 15 mai 2017.

3 – Organisation des espaces et zones sensibles

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents d'Urbanisme

Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent une part importante de la superficie communale. Face à une urbanisation importante observée dans la plupart des communes de l'agglomération Caennaise, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul

Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des terres agricoles. Dans ce cadre, des réflexions sur de nouvelles formes urbaines peuvent permettre d'envisager un développement plus respectueux de son environnement et moins consommateur d'espace

Protection des haies et boisements

Les espaces agricoles se caractérisent par de grandes parcelles découvertes. Cependant, le Nord de la commune est caractérisé par un réseau bocager qui parvient à subsister. Il occupe un rôle crucial sur le territoire de Cesny-aux-Vignes. Facteur de biodiversité, régulateur hydrologique et agent de lutte contre l'érosion, il revêt également une grande importance sur le plan paysager, en limitant l'impact de l'urbanisation. Dès lors, des mesures de protection des haies et des boisements doivent donc être prises

Prise en compte des risques naturels

Le contexte géologique et hydrologique constaté sur la commune favorise l'émergence d'un nombre important de risques sur le territoire communal. Inondations en bordure de cours d'eau, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux ainsi que remontées de nappes affectent une large partie de la commune, principalement dans sa partie Nord.

Le choix des futures zones à urbaniser devra tenir compte de ces contraintes, en préservant les zones à risques de toute construction, et les règlements d'urbanisme devront être adaptés pour limiter les nuisances. Il conviendra également d'informer les nouveaux habitants sur ces risques qui nécessiteront la plupart du temps que des études techniques complémentaires soient menées pour les nouvelles constructions.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

Les espaces urbanisés ne représentent qu'une part limitée de l'occupation des sols. Ceux-ci sont principalement localisés autour du bourg, au centre du territoire communal.

En raison de la topographie plane de la commune, la perception des secteurs habités s'effectue essentiellement depuis les voies d'accès. Dans ce contexte, ces espaces sont particulièrement lisibles et ce, quelque soit l'angle de prise de vue.

En ce sens, il est important d'analyser la configuration du bâti existant et de définir avec attention les futures zones d'urbanisation afin qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement.

1.1. Organisation et perception du bâti

L'organisation de l'habitat observé dans la commune de Cesny-aux-Vignes est caractéristique de celle rencontrée au sein des bourgs de la Plaine de Caen. Cet espace est traditionnellement une région d'openfield riche et très peuplée. Elle a donné naissance à de nombreux bourgs constitués pour la plupart d'entre eux au 11ème siècle. Ils se sont formés autour de l'activité agricole, notamment céréalière qui a orienté l'urbanisation et l'habitat.

Il en résulte un patrimoine paysager et architectural qui contribue à la création d'une identité ainsi que d'un cadre de vie qu'il est important de conserver et de mettre en valeur.

- **Le bourg**

Localisé en bordure de la RD n°47, il s'est principalement développé au cours de ces dernières années, notamment au Sud de la départementale ainsi qu'en bordure de la RD n°138b, en continuité du bourg.

Il regroupe la majeure partie des constructions du territoire. Les principaux services et édifices y sont concentrés à l'instar de la Mairie, salle polyvalente, antenne de La Poste ainsi que l'Eglise.



Concernant les habitations, deux types de bâtis se rencontrent, correspondant chacun à une époque bien définie

- Un bâti ancien situé au sein du bourg historique, le long de la RD n°47, datant d'avant la Seconde Guerre Mondiale
- Un bâti plus récent, de type pavillonnaire ayant émergé d'une part lors des années 80 pour le Sud du bourg, d'autre part, lors

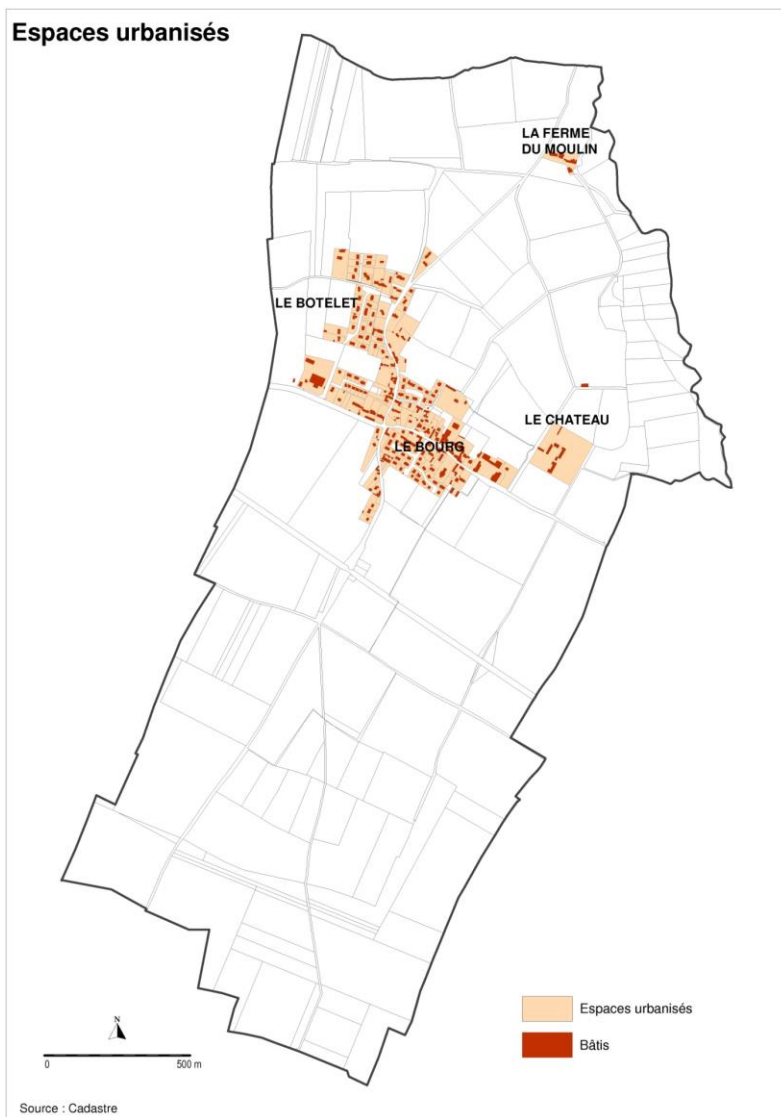
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

des années 2000 pour le Nord, en bordure de la RD 138b.



- **Les habitations isolées**

La commune compte un faible nombre d'habitations isolées dans la mesure où le bourg rassemble la majorité de l'habitat. Néanmoins, deux entités sont situées légèrement en retrait à savoir ; le Château de Cesny-aux-Vignes situé en sortie de bourg en direction de Ouézy ainsi que la Ferme du Moulin située au Nord du territoire.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.2. Evolution de la trame urbaine

Comme cela est perceptible dans l'organisation du territoire, le développement de l'urbanisation s'est réalisé au gré des opportunités foncières et de l'activité agricole. L'habitat s'est donc regroupé au sein d'un bourg englobant l'Eglise.

De hauts et longs murs ferment les cours et dessinent des rues sinueuses. Le bâti est traditionnellement perpendiculaire à la rue bordée de ces hauts murs de pierre. Les parcelles sont de taille très variée, à l'image de la diversité du bâti rencontré : (alternance de grosses fermes à cours fermées, et de maisons plus modestes en bordure de routes, parfois accolées).

En dehors des constructions anciennes, construites avant 1950 au sein du bourg historique qui représentent près de 30% du bâti communal, la commune a connu une forte augmentation des nouvelles constructions ces vingt dernières années. Deux phases d'urbanisation peuvent être distinguées :

- Une première phase, qui s'est opérée au cours des années 80 au Sud du bourg avec la construction d'une trentaine de pavillons.
- Une seconde phase d'urbanisation qui a eu lieu à la fin des années 2000, en continuité du bourg à l'Ouest de la RD 138b (le Botelet). Là encore, c'est le développement pavillonnaire qui a été retenu avec la création de petits lotissements.

Cette analyse de l'évolution de la trame urbaine confirme une tendance relayée par les données statistiques. En outre, la commune semble soumise à une pression foncière relativement forte (population en augmentation).

L'espace urbanisé est aujourd'hui largement représenté par des programmes pavillonnaires avec des implantations de bâti en cœur de parcelles. Bien que la taille moyenne de ces dernières ait diminué depuis les années 70, ce type d'occupation demeure très consommateur d'espace.

Dans une commune où les contraintes sont nombreuses, la terre agricole de bonne qualité, des réflexions sur le type d'urbanisation souhaitée pour les prochaines années seront essentielles pour proposer des aménagements de qualité. Dans l'idée d'un accueil futur de nouvelles populations, il convient de procéder à un développement de l'urbanisation qui soit économe en termes d'espace et de privilégier des extensions qui soient respectueuses de la qualité paysagère, du cadre de vie, du bâti.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.3. Analyse de la consommation de l'espace

Rappelons que la gestion économe de l'espace est une règle fondamentale de l'aménagement et de l'urbanisme national, exprimée notamment dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. La loi « portant engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II, a précisé l'application de ce principe général pour les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, le Rapport de Présentation se doit de :

- présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- justifier « les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

A Cesny-aux-Vignes, en l'absence de document d'urbanisme préexistant, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis 2009, basé d'abord sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

Concrètement, les projets de constructions individuelles ont donné lieu au décompte de la totalité de parcelle concernée au titre des surfaces nouvellement urbanisées.

Dans le cas de très grands parcellaires, qui concernent la plupart du temps les exploitations agricoles, un détournement plus précis des terrains « artificialisés » a été réalisé via photos aériennes, pour inclure uniquement les nouveaux bâtiments et leurs abords aménagés (circulations et stationnements d'engins, dépôts de matériel, terrassements,...), et non les parties du parcellaire demeurées en prairies, en champs ou en boisements. Ceci a évité de l'inclure abusivement dans les zones urbanisées des espaces encore naturels et/ou agricoles, au simple titre qu'ils appartiendraient à la même unité foncière.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Evaluation des
consommations
d'espaces 2009 – 2018
Maire, SOLIHA

	2009	2018	Différence	Evolution
Surface communale	410 ha			
Surfaces urbanisées en ha (constructions, aménagements,...)	23	24	+1	+ 4,3%
Voiries et espaces publics	Environ 11 ha (faible variation)			
Total espaces urbanisés (ha)	34	35	+1	+ 2,9%
Variation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha)	376	375	-1	-0,3%

La commune de Cesny-aux-Vignes a ainsi vu ses surfaces urbanisées augmenter de près de 4% sur la période 2009-2018 si l'on met de côté les surfaces occupées par la voirie et les espaces publics, qui ont somme toute peu évolué (nouvelle voirie du lotissement Le Beau Roger). L'évolution de la construction de ces 10 dernières années concerne essentiellement l'aménagement de 2 lotissements : Le Botelet et le Beau Roger. Le premier lotissement « Le Botelet » s'inscrit dans la continuité du lotissement au Sud. Les parcelles ont des surfaces moyennes de 940 m². Le second lotissement a bénéficié d'une densification plus accrue avec des parcelles moyennes de 390 m².

Au total, les espaces urbanisés ont augmenté d'environ 3 % et occupent désormais près de 35 des 410 hectares que compte la commune, soit 8,5% de la surface communale.

Dans une commune à caractère rural comme Cesny-aux-Vignes, l'hectare nouvellement urbanisé a été logiquement prélevé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

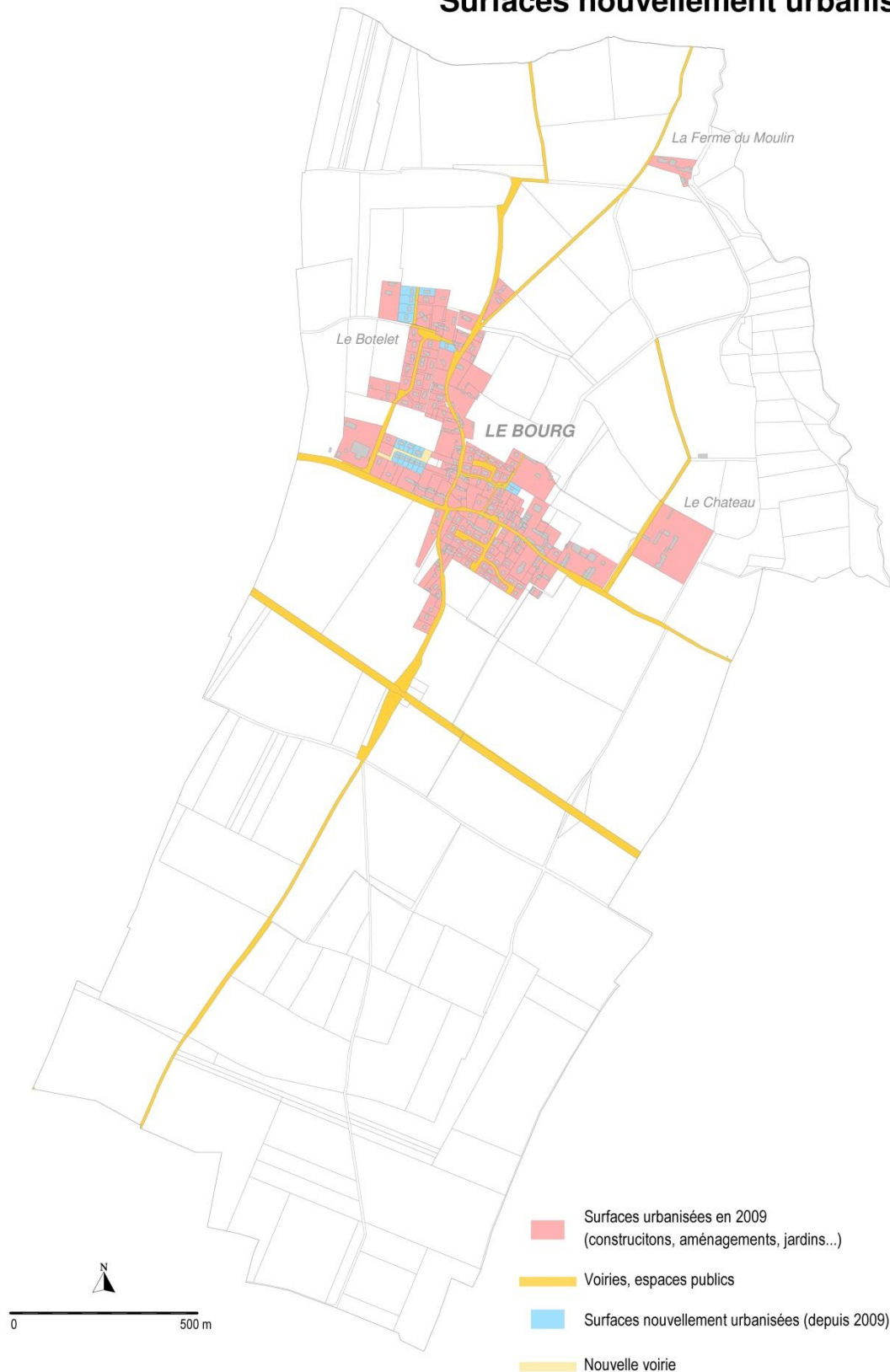
Consommations
d'espace par
destination
Maire, SOLIHA

Consommation par destination	ha	%
Habitat	1	100%
Activités agricoles	0	0 %
Total consommation d'espace	1	100%

Les surfaces consommées par l'urbanisation se répartissent exclusivement sur des projets d'habitations individuelles.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Surfaces nouvellement urbanisées



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée par la trame du tissu urbain ancien, le plus souvent d'origine agricole, qui contraste avec le parcellaire très rectiligne associé au bâti récent

- **Parcellaire étroit de cœur de village**



Ce type parcellaire se retrouve au sein du bourg ancien de Cesny-aux-Vignes. Le parcellaire est de petite taille souvent étroit et perpendiculaire à la voie. Le bâti est généralement implanté en bordure des parcelles. Il n'y a pas d'orientation dominante, les parcelles pouvant être parallèles ou perpendiculaires à la voie. Cette disposition permet de travailler sur la densité en assurant la continuité du bâti mais également de proposer des espaces privés avec la présence de jardinets à l'avant ou à l'arrière des constructions

- **Parcellaire calibré à géométrie régulière**



Ce parcellaire caractérise les constructions récentes de type pavillonnaire. Celles-ci sont principalement localisées à l'Ouest du bourg, le long de la RD n°138b.

Il s'agit de parcelles individuelles, de taille similaire où les habitations sont implantées en bordure de parcelle voire au milieu, à proximité des axes de communication. A noter que certains pavillons sont mitoyens.

Cette organisation urbaine laisse plus de place à l'aménagement paysager (création de talus, trottoirs). L'implantation de l'habitation en milieu de parcelle permet de conserver de petits jardins à l'avant comme à l'arrière.

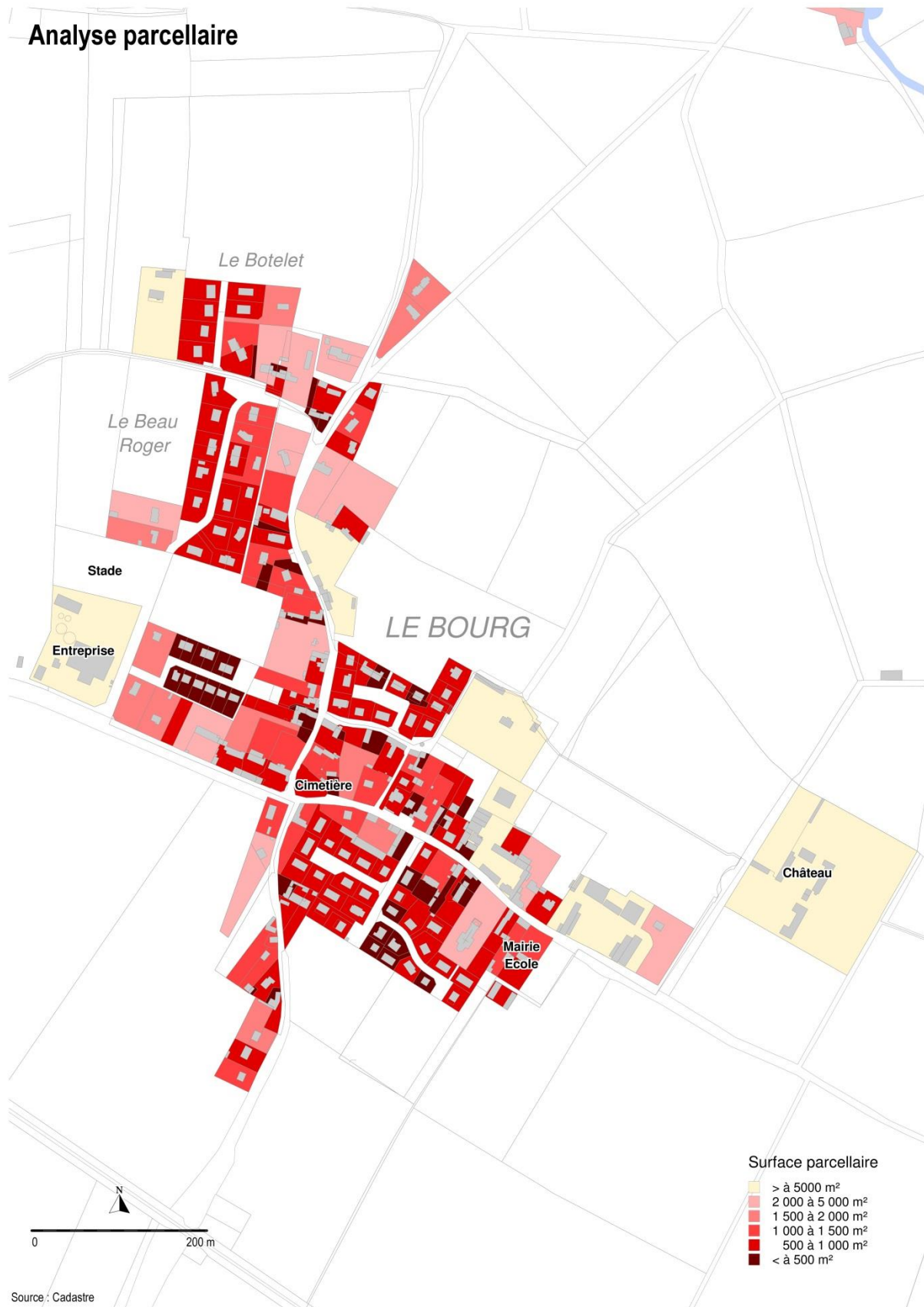
- **Parcellaire de grande taille à géométrie irrégulière**



Ce type de parcellaire est hérité d'anciennes traditions rurales et agricoles. Il est caractérisé par des corps de ferme, de grandes demeures, ainsi que par du bâti ancien d'origine agricole.

Les constructions ne présentent pas de hiérarchie particulière étant implantées de manière hétérogène sur les parcelles. Il s'agit majoritairement de bâtiments isolés, en retrait de l'urbanisation existante, desservis par de petits chemins de terre souvent sans issue. Très peu représenté sur la commune, ce type d'organisation concerne seulement la Ferme du Moulin. Aussi, il serait souhaitable afin de préserver le caractère rural de la commune, d'éviter l'urbanisation de ces espaces vierges de toutes constructions.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3. Patrimoine bâti et culturel

3.1. Le patrimoine classé

La commune abrite en son territoire un bâtiment classé par arrêté du 24 octobre 1977 comme monument historique. Il s'agit du château, actuellement détenu par un particulier. Plus précisément, seuls sont inscrites ses façades et ses toitures, ainsi que les façades et toitures des communs.

Les communs du Château sont datés du 17^{ème} siècle. Le Château en lui-même date du 18^{ème} et 19^{ème} siècle.

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments et éléments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du Patrimoine (Livre VI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

Il est à noter par ailleurs outre les sites protégés, l'existence de bâtiments ou éléments remarquables qu'il serait intéressant de protéger notamment au titre de la Loi Paysage.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Patrimoine historique et culturel



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3.2. Les vestiges archéologiques

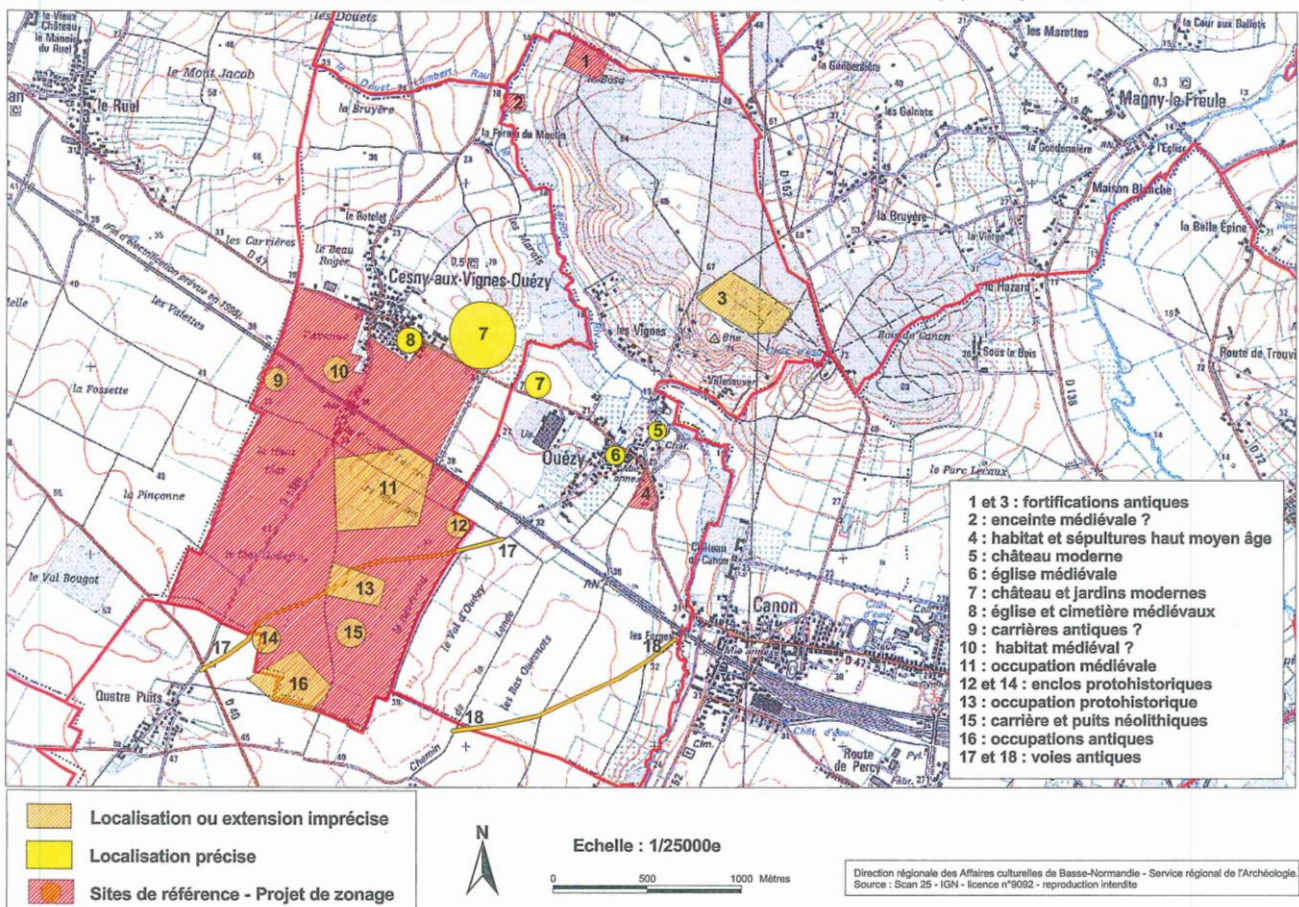
En application des lois du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie s'ils se situent dans un périmètre identifié.

La DRAC recense plusieurs sites archéologiques sur la commune dans la partie Sud du territoire mais également à proximité du bourg :

- Les sites en jaune ont une importance patrimoniale pour l'histoire de la commune.
- Les sites en orange présentent un intérêt archéologique important (en tramé ceux ayant fait l'objet d'une opération archéologique totale ou partielle).
- Les secteurs en rouge tramé correspondent aux zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourraient être entrepris à l'intérieur du périmètre ainsi défini (art. 522-5b du Code du Patrimoine).

Un projet de zonage pour les secteurs les plus sensibles est en cours d'élaboration

Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de CESNY AUX VIGNES (14) au 28 juin 2012



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3.3. Typologie du bâti

La commune se définit par une typologie variée en termes d'habitations. Le bourg ancien se distingue par une architecture traditionnelle de qualité caractéristique de la Plaine de Caen, lui conférant une valeur patrimoniale et identitaire.

De ce fait, bon nombre d'habitations, construites avec des matériaux locaux, continuent d'exister et de vivre dans leur état original sans subir de transformations importantes comme cela peut être constaté pour les habitations anciennement vouées à l'activité agricole, désormais réhabilitées en logement.

Par ailleurs, suite à une forte croissance de la population ces dernières années, de nombreuses constructions récentes ont été élaborées devenant le type de bâti prédominant sur la commune.

De ce fait, selon les périodes de construction et la destination d'usage du bâti, les formes et matériaux employés varient. Cependant, malgré cette diversité, quatre formes de bâti d'architecture distincte peuvent être rencontrées.

- **Les maisons traditionnelles anciennes**

Localisées majoritairement au sein du bourg historique, ces habitations sont de taille relativement importante. Elles sont généralement composées d'un étage ainsi que de combles pouvant faire l'objet d'un aménagement.

Les façades sont constituées de matériaux de construction locaux tels que la pierre de Caen. Cette pierre a été utilisée sous forme de pierres de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés en lit régulier et joints à la chaux.

Les murs sont généralement d'une épaisseur allant de 45 à 65 cm, la pierre de taille n'étant utilisée que pour consolider la structure du bâti. Les toitures sont de type traditionnel à pans symétriques d'environ 45°, le plus souvent en tuiles plates de Bavent, Sannerville ou Argences. Des cheminées garnissent les faîtages ou les pignons.

Ces maisons offrent une volumétrie simple avec des formes compactes souvent allongées et sont souvent accolées par leur pignon. Leur façade avant est, la plupart du temps en alignement avec la voirie.

Le bâti ancien de Cesny-aux-Vignes contribue au maintien d'une identité rurale. En ce sens, ces entités se doivent d'être préservées et valorisées.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- **Les maisons bourgeoises**

Ce type de bâti se retrouve généralement en sortie de bourg. Ces propriétés sont caractérisées par de grands volumes, ainsi que par de vastes terrains. Elles constituent un ensemble historique souvent ancien.

D'une manière générale, cette architecture bourgeoise reste proche par sa simplicité de l'architecture paysanne. Cependant, les bâtisses sont de taille plus importante et sont également plus décorées que les maisons traditionnelles. Les ouvertures tendent à être plus hautes que larges.

Les portes disposent parfois de deux vantaux, sont surmontées d'une imposte vitrée. Les fenêtres sont ornées de barres d'appui et de garde-corps en ferronnerie. La pierre est généralement présente pour rehausser les pilastres, chainages d'angle, corniches et linteaux.

Les matériaux utilisés restent locaux ce qui explique la prédominance de la Pierre de Caen qui peut parfois être recouverte d'un enduit et l'utilisation de la brique pour les modénatures.



- **Les habitations individuelles de type pavillonnaire**

Il s'agit du type de bâti qui s'est le plus développé récemment. Ce type de parcellaire répétitif, à l'architecture monotone, est devenu le mode d'habitat plébiscité par la majorité des ménages français.

A Cesny-aux-Vignes, deux types de pavillons peuvent être distingués :

- **Les pavillons des années 80 :**

Ces pavillons, souvent de plain-pied sont caractérisés par des toitures en tuiles ou en ardoise ainsi que par des murs enduits de couleur claire.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Certains combles peuvent être aménageables. Un sous-sol est généralement présent offrant un accès au rez-de-chaussée surélevé par un escalier. Le soubassement est en pierre. Le rez-de-chaussée est quant à lui en béton armé (poutrelle hourdis en béton). Les murs à partir du plancher sont soit en parpaing, soit en béton banché, le plancher léger est accroché à un système porteur en solives et poutrelles.

Les parcelles sont de petite taille, de ce fait, l'habitation occupe la majeure partie de la superficie laissant néanmoins une place suffisante pour un petit jardin.

- Les pavillons récents :

Ces pavillons plus récents présentent davantage de diversité dans leur architecture. Ils comprennent généralement deux niveaux habitables : un rez-de-chaussée et des combles aménagés. Les volumes sont simples, parfois denses occupant une grande partie de la parcelle.

Les garages sont accolés à la maison ou en sous-sol. Les ouvertures sont variées : fenêtres à deux vantaux, portes fenêtres, baies vitrées. Les combles sont en général aménagés, laissant apparaître des velux, lucarnes ou fenêtres en pignon. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair.

Ces habitations se situent en milieu de parcelle au sein d'un lotissement ou dans une dent creuse. Certains pavillons sont jumelés, accolés par le garage. Les parcelles sont délimitées par des petites haies ou clôtures, ainsi que par des barrières ou portails.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

4. Voirie et déplacements

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier temps, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.

Le développement de la commune de Cesny-aux-Vignes s'est effectué de façon linéaire le long de la Départementale 47 au sein d'un bourg. L'urbanisation plus récente s'est quant à elle développée le long de la D 138b en continuité du bourg. Le réseau tend à perdre en qualité en dehors de ces deux principaux axes de communication. Les chemins se substituent de plus en plus aux voies communales permettant d'accéder principalement aux parcelles agricoles. Trois types de réseaux peuvent être identifiés :

- **Le réseau structurant**

Il regroupe l'ensemble des voies de première et de seconde catégorie qui structure et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent.

L'accès à la commune s'effectue principalement par la RD n°47 qui traverse la commune en son milieu. Il s'agit de la voie de desserte préférée des habitants permettant de rejoindre Caen et Lisieux. A cela s'ajoute la D 138b qui traverse la commune du Nord au Sud en direction de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge. Le bourg ancien s'est développé au croisement de ces deux axes principaux. Par ailleurs, il est à noter que l'urbanisation récente de nouveaux secteurs augmente les trafics de façon significative sur la RD n° 138b rendant particulièrement dangereux le carrefour entre la RD n°47 et la RD n° 138b. Des aménagements de carrefours ou d'adaptation de la voirie peuvent être envisagés en accompagnement des nouvelles constructions.



RD n°47 en provenance d'Ouezy



RD n°47 en provenance d'Airan



Croisement entre les RD n°47 et 138b



Croisement entre la RD n°138b et la voie communale n°201

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

• Le réseau intermédiaire

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue se subordonnent au réseau principal de manière cohérente. Celles-ci structurent l'urbanisation de la commune en organisant le bâti le long de petits axes. Le caractère groupé du bâti au sein de la plaine explique un réseau de voies intermédiaires moins dense. Néanmoins, peuvent être citées la voie communale n°201 en direction de Croissanville ainsi que les diverses voies communales qui organisent le bourg et les secteurs nouvellement urbanisés.

Ces routes constituent un élément fondamental dans la mesure où elles permettent d'assurer les liaisons avec les zones bâties. De plus, elles sont d'une importance primordiale quant aux choix des zones d'urbanisation futures leur capacité à accueillir des flux supplémentaires sera à prendre en compte



Voie communale n°2 du Chemin de la Rivière



Rue du Général de Quélen

• Les chemins ruraux

La commune compte quelques chemins ruraux essentiellement localisés au Nord du territoire. Il s'agit de chemins de terre, souvent sans issue, qui desservent des parcelles agricoles. D'autres servent de liens entre les différentes voies communales.

Ce réseau semble essentiel quant au rôle qu'il tient concernant la préservation des haies ainsi que l'écoulement naturel des eaux. En outre, il apparaît intéressant de conserver certains secteurs.

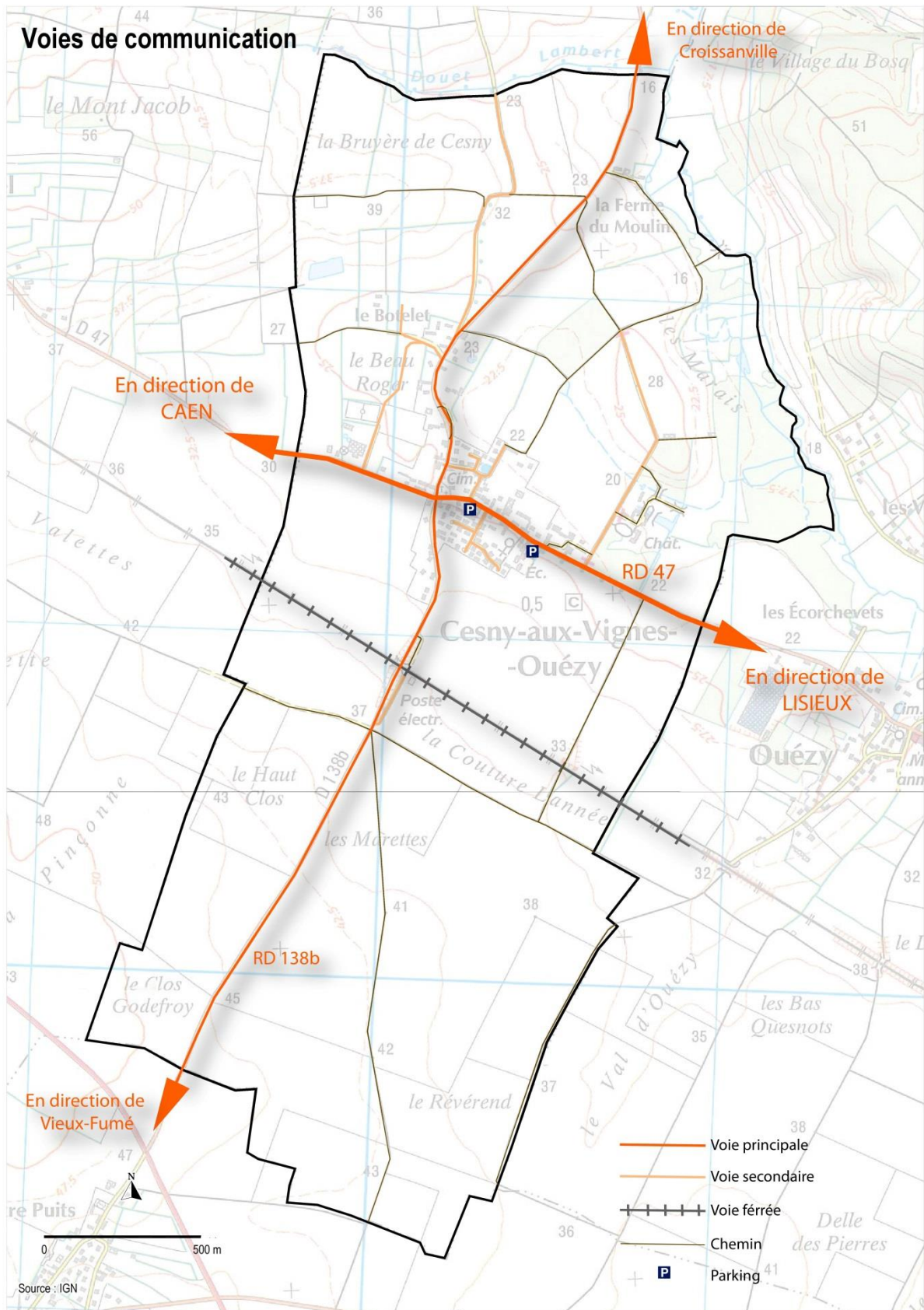


Chemin rural n°5



Chemin rural de La Bruyère

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

• Les aménagements

Les entrées de commune sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition avec les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse et à un partage de la voirie entre les différents usagers.

La difficulté pour Cesny-aux-Vignes émane du carrefour entre la RD n°47 et la RD 138b. De plus, le carrefour entre la RD n°138b et la voie communale qui dessert les constructions récentes au Botelet pose également problème avec une visibilité réduite.

De même, la traversée du bourg peut s'avérer délicate compte tenu du caractère parfois sinueux de certains virages. La présence de l'école fait l'objet d'une signalisation spécifique ainsi que d'une zone limitée à 30km/h ponctuée de ralentisseurs.

Le passage de la voie ferrée reliant Cherbourg à Paris est à prendre en considération même si un pont permet à la ligne de train d'éviter de franchir l'axe de communication (RD n°138 b).

D'autre part, le Sud de la commune se situe dans le périmètre étendu de l'opération de remembrement entrepris dans le cadre du projet d'aménagement de la RD n°40.

Notons également le projet de déclassement prévu de la RD n° 138b en vue d'être intégrée à la voirie communale.



Aménagements de la traversée du bourg



• Le stationnement

En termes de stationnement, outre les places créées le long de la RD 64, la commune dispose de places devant les principaux équipements de la commune : Mairie, Salle polyvalente, agence postale... Toutefois, des problèmes peuvent se poser dans quelques voies étroites où les véhicules stationnent devant les habitations créant ainsi des problèmes de visibilité, de croisement et plus généralement de sécurité.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation

La commune bénéficie d'un centre Bourg où se localisent les principaux équipements ainsi que la majeure partie des habitations. En ce sens, il semble important de privilégier l'accueil de nouveaux habitants dans ce secteur en comblant les dents creuses existantes. Une urbanisation récente s'est développée en continuité du Bourg, le long de la RD n°138b. Il conviendra d'identifier si ce secteur pourra être à même d'accueillir de nouvelles habitations, au regard des contraintes qui s'imposent à chacun (réseaux, présence de sites sensibles...).

D'autre part, une riche variété de constructions mêlant les caractéristiques architecturales traditionnelles de la Plaine de Caen aux nouvelles constructions, composent le paysage bâti de la commune. Il semble important de préserver cette richesse.

En somme, il pourrait être intéressant de privilégier le développement de l'habitat dans des secteurs déjà bâtis où leur intégration devra être appréhendée à sa juste mesure. A contrario, il serait souhaitable de prémunir les espaces totalement vierges de toute nouvelle construction.

Préserver la qualité architecturale de la commune

Les constructions typiques en pierre de Caen du cœur de bourg sont une richesse patrimoniale indéniable pour la commune. Il est important de favoriser la préservation de cette architecture traditionnelle en incitant la réhabilitation des bâtiments vacants et en favorisant l'intégration des constructions neuves par la qualité de leur bâti et leur environnement paysager.

Sécuriser les déplacements, notamment les entrées de bourg et les principaux carrefours

Le territoire communal présente une voirie prosaïque avec deux axes principaux que sont la RD n°47 et la RD n° 138b. Néanmoins, cette voirie semble parfois inadaptée compte tenu du trafic enregistré. Une réflexion doit être menée sur les aménagements nécessaires à sa sécurisation (croisements des deux départementales, traversée du Bourg) et parallèlement sur les accès aux futures zones à urbaniser

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

DIAGNOSTIC

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

1. Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Cesny-aux-Vignes, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (1.7% entre 2008 et 2013)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Une variation annuelle de la population positive (0.3%) due essentiellement à un solde naturel
- Un taux de natalité en légère baisse (12.6% entre 1999 et 2008 contre 11.9% entre 2008 et 2013)
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation des tranches d'âge supérieures à 60 ans (ex: la catégorie des 60-74 ans est passée de 13.3% de la population en 2008 à 15.6% en 2013).

Contexte intercommunal

La commune de Cesny-aux-Vignes appartient à la communauté de communes de Val ès Dunes regroupant 18 communes issue de la fusion de la Communauté de Communes Entre Bois et Marais, de l'ancienne Communauté de Communes Val ès Dunes et de la commune de Condé-sur-Iffs. La CDC totalise 22 310 habitants en 2013.

Nota Bene : La nouvelle Communauté de Communes Val ès Dunes a été créée le 1^{er} janvier 2017. Les données statistiques étudiées ci-après sont antérieures à cette date et font donc référence à l'ancienne communauté de Communes Val ès Dunes.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

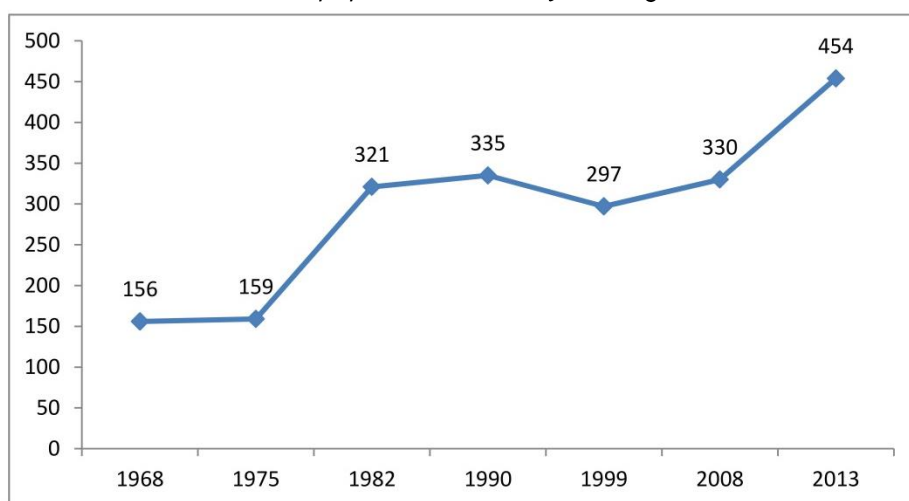
1.1. Une population croissante

La commune de Cesny-aux-Vignes a connu une importante évolution concernant sa démographie. Avant toute chose, il semble bon de préciser que Cesny-aux-Vignes a formé avec la commune voisine de Ouézy, la commune de Cesny-aux-Vignes-Ouézy du 1^{er} janvier 1972 au 31 décembre 2005. L'INSEE ne dispose pas de données statistiques pour la seule commune de Cesny-aux-Vignes avant cette date. Cependant, les évolutions constatées par les deux communes fusionnées donnent un aperçu du contexte socio-économique de ces dernières années.

Force est de constater une forte augmentation de la population entre 1975 et 1982, avec une population qui a doublé sur cette période. Après la séparation des communes, la population de Cesny-aux-Vignes a été estimée à 454 habitants en 2013 par l'INSEE soit une augmentation de 37% depuis 2008. Notons néanmoins que la population semble décroître très récemment avec une population estimée par la municipalité à 430 habitants en 2017.

L'évolution de la population a été croissante depuis 1968 (exception faite de la période allant de 1990 à 1999). Elle s'explique par la combinaison d'un solde migratoire positif conjuguée à un mouvement naturel lui aussi positif.

Evolution de la population de Cesny-aux-Vignes - INSEE



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	156	159	321	335	297	330	454

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+10,5	+0,5	-1,3	+1	+6,3
Due au solde naturel en %	-0,5	+0,8	+0,6	+0,5	+0,5	+1,9
Due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,7	+9,7	-0,1	-1,8	+0,4	+4,9

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

En somme, sur l'ensemble de la période, la population de Cesny-aux-Vignes a fortement augmenté. L'analyse des données statistiques établies avant la fusion (1968) et après la séparation (2008), le confirment puisque la population a été multipliée par 3 en l'espace de 40 ans.

La communauté de communes enregistre des évolutions semblables avec une croissance marquée de la population sur l'ensemble de la période. Modérée dans un premier temps (+10% entre 1968 et 1975), le rythme s'accroît entre 1975 et 1990 (+25% entre 1975 et 1982, +21% entre 1982 et 1990). Dernièrement, la CDC continue de croître avec un gain de 1 328 habitants entre 2008 et 2013 (+9,5%).

D'autre part, le mouvement naturel et le solde migratoire, qui permettent de calculer la variation totale de la population, révèlent une forte attractivité du territoire de Cesny-aux-Vignes. En ce sens, la croissance de population sur l'ensemble de la période étudiée tente à montrer que la commune semble toujours être attractive pour de nouveaux ménages.

1.2. Une population qui rajeunit

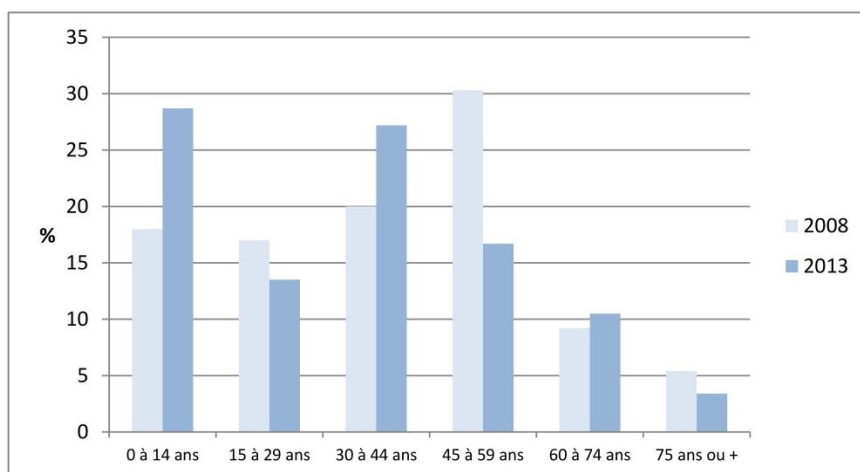
La répartition de la population de Cesny-aux-Vignes en fonction des classes d'âge révèle une population relativement homogène avec néanmoins une tranche d'âge dominante ; celle des plus jeunes (0-14 ans) qui représente 28,7% de la population en 2013 contre 18% en 2008. Viennent ensuite les 30-44 ans avec 27,2%. A noter que la population âgée est moins représentée dans la mesure où les plus de 60 ans ne représentent que 13,9% de la population en 2013.

L'arrivée récente de jeunes ménages explique en partie cette tendance au rajeunissement.

Evolution de la population selon les classes d'âge - INSEE

	2013	%	2008	%
Ensemble	459	100	324	100
0 à 14 ans	132	28,7	58	18
15 à 29 ans	62	13,5	55	17
30 à 44 ans	125	27,2	65	20
45 à 59 ans	76	16,7	98	30,3
60 à 74 ans	48	10,5	30	9,2
75 ans ou plus	16	3,4	18	5,4

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire



L'indice de jeunesse de 2,4 en 2013 confirme cette tendance. Il était seulement de 1,54 en 1999.

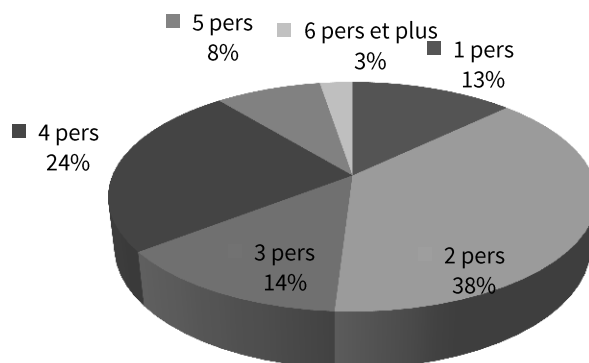
L'évolution récente de l'indice de jeunesse démontre un dynamisme démographique important de la commune.

1.3. Les ménages

La structure actuelle de la population se retrouve dans la composition des ménages.

Ainsi, le recensement 2013 de l'INSEE démontre une part très importante des ménages de 2 personnes (38% des ménages de la commune), caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis ces dernières décennies où les familles nombreuses sont de moins en moins fréquentes. Les ménages de 3 et 4 personnes sont également bien présents regroupant près de 38% des ménages de la commune. Notons également la présence non négligeable (14%), des ménages de très petite taille (1 personne). En outre, ces données vont de paire avec l'évolution démographique de la commune où la classe d'âge la plus jeune domine.

Composition des ménages - INSEE 2013



Ainsi, les familles nombreuses sont quant à elle bien représentées avec 35% des ménages de plus de 4 personnes.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

Les données concernant la CDC font état d'une présence moins importante des ménages de 2 personnes (35% des ménages) ainsi que des ménages de 5 personnes et plus (9%). Il en est de même pour les ménages de très petite taille (1 personne) représentant 18,8% des ménages de la CDC contre 13% des ménages à Cesny-aux-Vignes.

Depuis 30 ans, le nombre de ménages augmente de manière régulière. Ainsi, parallèlement à l'augmentation constante de la population depuis les années 70, le nombre de ménages a également augmenté passant de 47 ménages en 1968 à 155 ménages en 2014 à Cesny-aux-Vignes (les données allant de 1975 à 1999 comprenant les deux communes, à savoir Cesny-aux-Vignes et Ouézy, ne sont pas exploitables à ce titre).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2014
Nombre de ménages	46	52	82	93	174	121	155
Nombre d'habitants	156	159	321	335	498	330	474
Personnes/ménages	3,4	3,1	3,9	3,6	2,9	2,7	3

A l'échelle du territoire français depuis ces 40 dernières années. On assiste à une évolution du modèle familial «de base», impactant sur l'évolution démographique des communes. La tendance va donc vers une réduction de la taille des ménages, une augmentation des familles monoparentales, ainsi qu'une augmentation des personnes âgées vivant seules en restant dans leur domicile. Cesny-aux-Vignes fait exception du fait de l'arrivée importante de jeunes ménages avec enfants ces dernières années. Ainsi, le nombre de personnes par ménages en 2014 est de 3 contre 2,7 en 2008.

En somme, la commune de Cesny-aux-Vignes a connu une progression régulière de sa population et ce, depuis la fin des années 60. La dynamique démographique est toujours nettement positive avec une population de 454 habitants en 2013.

D'une manière générale, cette évolution démographique, se traduit par un rajeunissement de la population avec l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants. Cela explique en partie la part non négligeable (28,7%) de jeunes âgés de 0 à 14 ans en 2013.

De même, le nombre d'habitants ainsi que celui des ménages augmente. En outre, il s'agit principalement de ménages de petites tailles composés d'un, mais essentiellement de deux personnes puisqu'ils représentent à eux seuls près de la moitié des ménages de la commune (51%).

Dès lors, afin de continuer à accueillir une population jeune, la construction de nouveaux logements et équipements s'avèrent être indispensables pour maintenir ce dynamisme.

Il est également important d'apporter une attention particulière au nombre de personnes âgées qui, dans un avenir proche, tendra à augmenter davantage. Cela suppose entre autres, des besoins particuliers en matière de services.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

2. Le parc de logements

Contexte
départemental

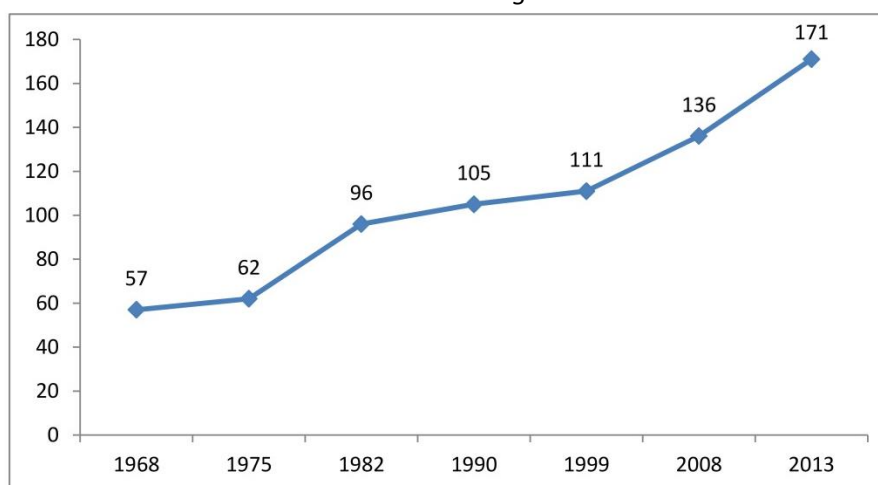
A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Un parc départemental de 399 258 logements en 2013. Ce parc a augmenté de 5.5% entre 2008 et 2013
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.0% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 4.5% entre 2008 et 2013.
- Un nombre de logements vacants en augmentation dans le département représentant 6.2% du parc total en 2013.
- Un parc locatif social représentant 16.9% des résidences principales.
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires (17.8% du parc)
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.2, contre 2.4 en 1999.
- Les logements récemment construits (depuis 2004) représentent une moyenne de 1 376 par an.

2.1. Evolution du parc existant

La commune comptait 171 logements lors du dernier recensement de 2013 de l'INSEE. Le nombre de logements a considérablement augmenté ces quarante dernières années. Les données individuelles de 1968 et de 2013 laissent apparaître cette forte augmentation du nombre de logements (114 logements supplémentaires en l'espace de quarante ans). Ces fluctuations traduisent les évolutions du modèle familial actuel avec une demande en matière de logements plus importante.

Evolution du nombre de logements- INSEE



Ce sont essentiellement les résidences principales qui semblent avoir profité de ces évolutions avec une augmentation de 71% entre 1990 et 2013 (communes encore fusionnées).

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

En 2013, celles-ci sont prépondérantes à Cesny-aux-Vignes puisqu'elles représentent 93,4% du parc de logements. Notons la faible part des résidences secondaires dont le taux s'élève à 3,6% en 2013, soit 6 résidences secondaires. Ce taux est supérieur à celui enregistré par la CDC où la part de résidences secondaires n'est que de 1,6%. Ces données attestent de l'importante pression foncière qui affecte le territoire de l'intercommunalité (Cesny-aux-Vignes y compris) sous l'influence du pôle urbain de Caen. A titre de comparaison, le département du Calvados comptabilise un taux de 18,1% de résidences secondaires.

	1999	2008	2013	Evolution 2008/2013
Résidences principales				
Cesny-aux-Vignes	98	120	159	+32%
CDC	4234	5259	5770	+10%
Département	258 513	290188	303280	+4%
Résidences secondaires				
Cesny-aux-Vignes	8	8	6	-25%
CDC	109	92	95	+3%
Département	64935	69730	71155	+2%
Logements vacants				
Cesny-aux-Vignes	5	8	5	-37%
CDC	137	208	243	+17%
Département	15508	18362	24824	+35%

Par ailleurs, la commune compte très peu de logements vacants avec un taux s'élevant à 2,9% en 2013, tout comme la CDC (3,9%) ainsi que le Calvados (6,2%). Cette faible vacance à Cesny-aux-Vignes révèle encore davantage sur la nécessité de renouveler le parc de logement face à une demande accrue.

Selon l'INSEE un logement vacant concerne un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

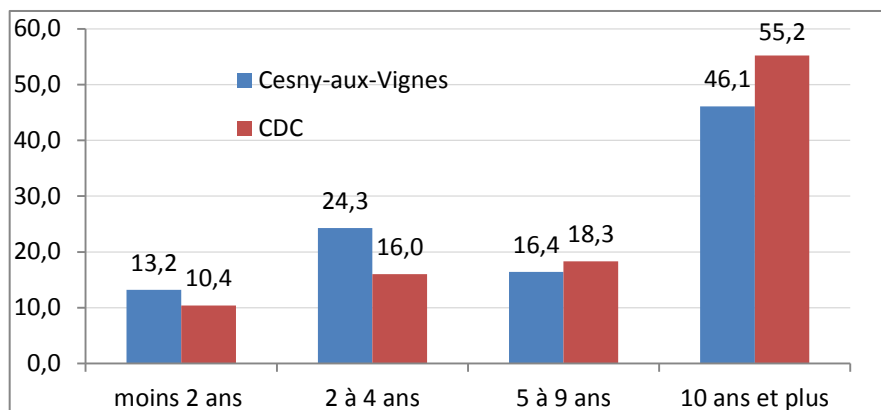
- logement proposé à la vente ou à la location,
- logement déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- logement en attente de règlement de succession,
- logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste).

D'autre part, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. En ce sens, la commune de Cesny-aux-Vignes ne semble pas présenter de bonnes conditions en matière de dynamique immobilière. Ce faible taux de vacance sera à prendre en considération lors des choix futurs d'extension de l'urbanisation.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

● Date d'emménagement

Date d'emménagement des ménages - INSEE 2013



La répartition des dates d'emménagement des ménages permet d'identifier la fréquence de rotation de la population.

La commune de Cesny-aux-Vignes, compte un grand nombre de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et plus (46,1% des ménages). Cette évolution va de paire avec la forte augmentation de population ayant eu lieu au cours des années 80. Cependant, 37,5 % des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans.

A l'échelle de la CDC, les ménages ayant emménagé récemment sont moins nombreux. Ils sont 55,2 % à avoir emménagé depuis 10 ans et plus, et 26,4% à avoir emménagé il y a moins de 4 ans.

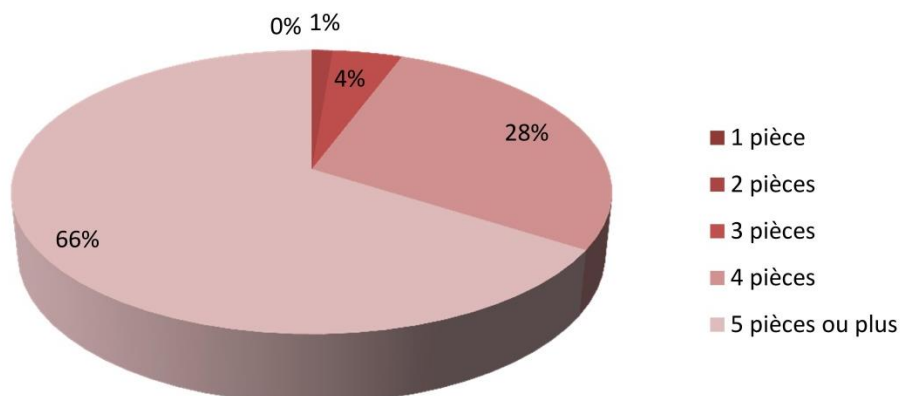
● Taille des logements

La totalité des résidences principales sont des maisons individuelles. De ce fait, force est de constater que Cesny-aux-Vignes compte en majeure partie des logements de grande taille (66% des logements de la commune sont composés de 5 pièces et plus). A l'inverse, le nombre de logements plus petits (3 et 4 pièces) est beaucoup plus réduit (28,3% des logements comptent 4 pièces et seulement 4,4% comptent 3 pièces). De plus, les très petits logements: les deux pièces sont très peu présents (1,3%) et les logements d'une pièce inexistant.

Ce cas de figure se retrouve souvent dans les communes rurales. De plus, cela correspond aussi à une demande spécifique des ménages (généralement des familles avec enfants), qui choisissent de venir habiter en milieu rural et souhaitent disposer d'une grande surface habitable ainsi que de terrains importants.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces - INSEE 2013



	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1 pièces	0	0	0	0	0	0
2 pièces	3	1	0	0	0	0
3 pièces	1	1	2	0	0	0
4 pièces	8	11	2	1	1	0
5 pièces	6	29	8	8	1	2
6 pièces	3	14	3	6	4	4

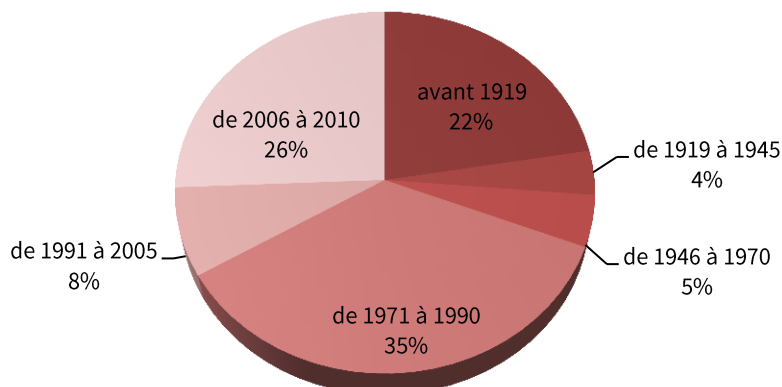
Cette sous-occupation est représentée dans ce tableau par les cases grisées. Elle représente 89 logements ; soit 65% du parc immobilier de la commune.

● Ancienneté du parc

L'analyse de l'ancienneté du parc de logements révèle la présence de logements relativement récents avec 34% de logements construits après 1990. Seulement 22% des logements ont été construits avant 1919. D'autre part, il semble bon de noter que 35% des logements datent des années 1975 – 1990, époque qui corrobore avec une forte augmentation démographique. A titre de comparaison, la situation de la CDC est légèrement différente avec une part de logements anciens moins importante (18,8% des logements ont été construits avant 1949) et une part de logements récents plus petite (31% des logements conçus après 1990).

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

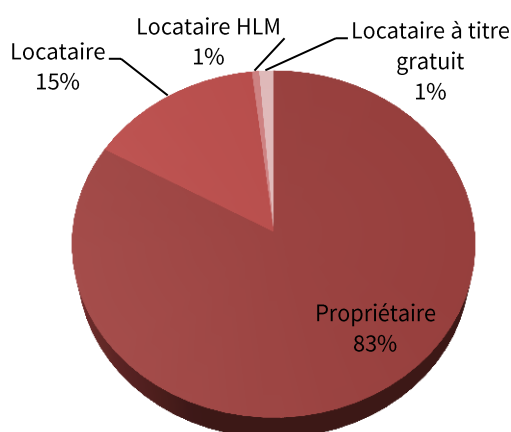
Ancienneté du parc -
INSEE



● Statut d'occupation

La répartition du parc de logement selon le statut d'occupation révèle une caractéristique spécifique aux petites communes rurales, où le taux de ménages propriétaires de leur logement est élevé. En ce sens, Cesny-aux-Vignes compte 83% de propriétaires contre 15 % de locataires. Notons que la part des locataires a progressé entre 2008 et 2013 passant de 4,6% à 15%. La commune compte également un logement HLM et un locataire logé à titre gratuit. En outre, afin de favoriser une mixité sociale et un renouvellement de la population, développer le logement locatif privé et social permettrait à la commune d'augmenter le taux de rotation de la population.

Statut d'occupation -
INSEE



2.2. La construction neuve

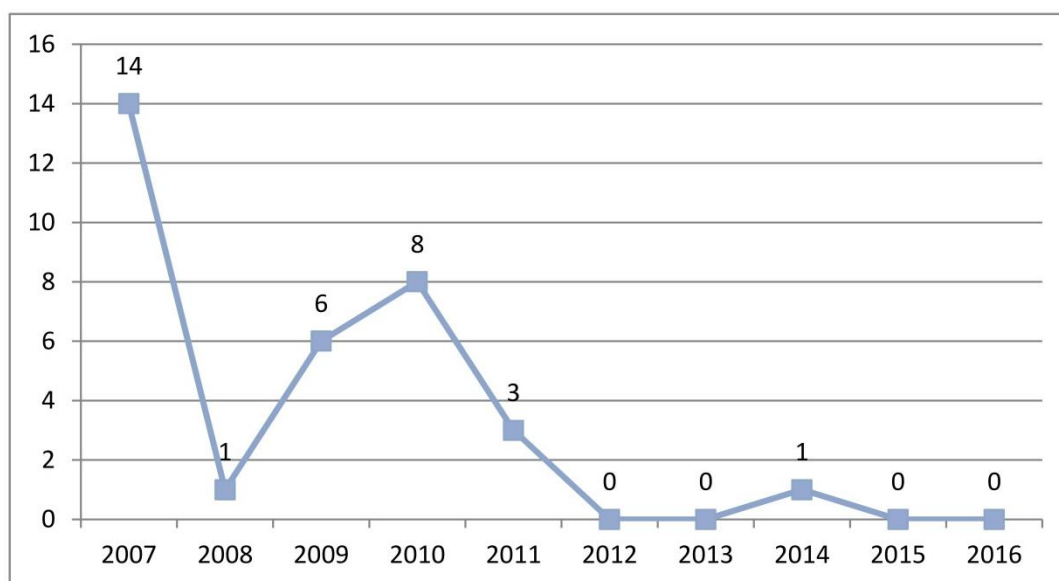
Depuis une dizaine d'années, la construction neuve évolue de manière irrégulière sur la commune de Cesny-aux-Vignes. Depuis la séparation avec la commune d'Ouézy en 2006, le rythme de constructions a

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

enregistré une forte augmentation entre 2007 et 2010 avec la construction de 29 logements supplémentaires. Par la suite, la dynamique s'est essoufflée.

La CDC enregistre une évolution peu ou prou similaire avec une dynamique plutôt irrégulière entre 2000 et 2010, ponctuée de fluctuations parfois importantes (-45% entre 2002 et 2003, le nombre de constructions neuves passant de 131 à 71 constructions). A noter également la forte baisse enregistrée en 2009 et 2010 (-69%).

Evolution de la construction neuve



Répartition des logements commencés – Cesny-aux-Vignes– SITADEL

D'une manière générale, le parc de logements de la commune de Cesny-aux-Vignes s'est considérablement développé ces dernières années, et ce, malgré des taux de constructions parfois fluctuants. Cependant, depuis 2011, le nombre de nouvelles constructions s'est essoufflé faute de terrain à bâtir.

Il serait souhaitable de diversifier davantage l'offre de logements, en favorisant de nouveau la construction de logements neufs (locatifs), de taille plus réduite, afin d'envisager une croissance de la population adaptée à la commune. En outre, cette diversification permettrait une rotation plus importante avec l'accueil de populations nouvelles.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

3. Activités

3.1. Emploi – population active - chômage

Située au sein de la Plaine de Caen, la commune de Cesny-aux-Vignes appartient au bassin d'emploi de Caen (situé à 24km à l'Ouest de la commune).

● La population active

Population active (15 -64 ans) Source INSEE

	Cesny-aux-Vignes		CDC Val ès Dunes		Calvados	
	2013	2009	2013	2009	2013	2009
Ensemble des actifs	225	170	7 318	6 882	315 539	313 335
Actifs occupés	207	157	6 482	6 165	275 887	279 128
% actifs occupés	92,0%	92,4%	88,6%	89,6%	87,4%	89,1%

La commune de Cesny-aux-Vignes comptabilisait 225 actifs en 2013 dont 207 actifs occupés (soit un taux d'activité de 92%).

A titre de comparaison, la communauté de communes enregistrait un taux d'actifs occupés légèrement inférieur avec 88,6% et le département du Calvados également avec un taux de 87,4% en 2013.

Ce taux élevé est à mettre en parallèle avec la forte proportion de la classe d'âges des 30-59 ans présente sur le territoire communal.

● Chômage

En 2013, le taux de chômage a été évalué à 7,9% contre 8,2% en 2009 (soit un nombre de 18 chômeurs). Ce taux est en diminution depuis 2008 du fait de l'arrivée d'une population plus jeune.

A contrario, la situation de la CDC présente une forte augmentation du nombre de chômeurs depuis 2008.

Taux de chômage Source INSEE

	Cesny-aux-vignes		CDC		Département	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008
Hommes	3,7	5,9	11,3	NC	12,6	10,9
Femmes	12,1	10,5	11,3	NC	12,4	10,9
Taux de chômage	7,9	7,9	11,4	NC	12,8	11,8

● Revenus

Le niveau moyen de revenu de Cesny-aux-Vignes est inférieur à celui de la communauté de communes, et du département mais légèrement supérieur à la moyenne régionale. Le taux de personnes imposables est quant à lui supérieur à celui enregistré par le Calvados et la région Basse-Normandie et équivalent à celui de l'intercommunalité.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

Revenus - Source IRCOM 2010

	Cesny-aux-Vignes	CDC Valès Dunes	Calvados	Basse-Normandie
Revenu fiscal de référence moyen	21 583 €	22 643 €	22 175 €	21 147 €
Nombre de foyers fiscaux	191	7 323	380 995	826 319
Nombre de foyers fiscaux imposés	109	4 191	201 340	415 566
Taux d'imposés	57,1%	57,2%	52,8%	50,3%

Cela s'explique par la forte proportion d'actifs occupant des emplois d'ouvriers et d'employés. Le niveau des ressources est également à mettre en parallèle avec le taux d'activité, les professions et catégories socioprofessionnelles ainsi que la répartition des classes d'âge caractérisée par une forte représentation des personnes en activité.

● Les navettes domicile-travail

En 2013, 9,5% des actifs de la commune de Cesny-aux-Vignes travaillaient et résidaient sur la commune tandis que 90,5% travaillaient dans une autre commune. Cela s'explique en partie par la proximité du pôle d'emploi de Caen.

Lieu de résidence – lieu de travail - Source INSEE

	2013	%	2008	%
Ensemble	209	100,0	156	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	20	9,5	13	8,5
dans une autre commune de résidence	189	90,5	143	91,5

17% des actifs ayant un emploi travaillent à Caen et 29% dans son agglomération. Les horaires des Bus Vert n'étant pas compatibles avec ceux des actifs, des solutions alternatives à la voiture « en solo » pourraient être envisagées notamment à destination de Caen et son agglomération, telles que le co-voiturage ou le transport multi-modal associant vélo ou voiture au transport ferroviaire, la gare de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge ou la halte ferroviaire de Moulton-Chicheboville-Argences étant proches de la commune.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail.

● Modes de transport

Le mode de transport privilégié pour effectuer les déplacements domicile-travail reste largement la voiture particulière (76,1%). Seulement 2,5% des actifs utilisent les transports en commun. Le réseau de bus verts du département et la proximité de la gare de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge pourraient néanmoins faciliter leur utilisation.

Ces flux quotidiens sont importants à prendre en considération dans les réflexions d'aménagement en termes de déplacements et de sécurité.

L'analyse des moyens de transport démontre une importance des transports par voiture particulière dont il faudra prévoir le stationnement

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

pour les nouvelles constructions.

Transport des actifs - Source INSEE

	%
Ensemble	100%
Pas de transport	0.0%
Marche à pied	16.0%
2 roues	5.5%
Voiture particulière	76.1%
Transport en commun	2.5%

Il est à noter dans ce sens que 95,8% des ménages disposent au moins d'une voiture et tous d'une place de stationnement.

3.2 Répartition par secteurs d'activités

- **Activité artisanale et commerciale**

La commune de Cesny-aux-Vignes, essentiellement résidentielle, ne dispose pas de commerces de proximité. Les communes proches de de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge et d'Argences disposent de l'essentiel des services (médecin, infirmier, pharmacie, vétérinaire, commerces).

A noter cependant la présence d'une petite activité artisanale avec deux maçons, un couvreur, un plombier, un électricien ainsi qu'une entreprise locale « La Teurgoule de Janville » employant cinq personnes.

- **L'activité agricole**

Selon le Recensement Général Agricole de 2010 (RGA 2010), **quatre exploitations professionnelles** sont encore présentes sur le territoire communal pour une surface agricole utilisée de 512 hectares.

Il est à noter la très large différence observée du point de vue de la taille selon la nature de l'exploitation. En effet, les professionnels disposent en moyenne de 70 hectares alors que les exploitants ayant un double emploi ou à la retraite ne disposent que de 5 hectares en moyenne.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations professionnelles a fortement baissé, passant de 12 à 4. Si cette tendance s'observe à l'échelle nationale, la séparation de la commune avec celle d'Ouézy explique en partie ce recul.

Cette diminution de l'activité agricole se poursuit, puisque la réunion agricole réalisé, seuls 2 exploitants professionnels restaient sur le territoire communal en 2011.

Ce déclin de l'agriculture est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas

*SAU des exploitations
communales : 512ha
(RGA 2010)*

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

de repreneurs après leur retraite,

- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

La répartition de l'occupation du sol de la SAU en 2010 révèle l'activité des exploitations (communale et hors commune) en mettant en évidence une dominance des grandes cultures. Le RGA 2010 montrait ainsi que sur les 512 hectares de SAU, 401 étaient en terres labourables et 111 toujours en herbe.

L'élevage est toutefois également présent sur le territoire avec un cheptel de 93 Unité de Gros Bétail selon le RGA 2010.

Par ailleurs la commune se situe dans les aires de production des indications géographiques suivantes : l'AOP « Camembert de Normandie », les AOC « Calvados », « Pays d'Auge » et « Pommeau de Normandie », les IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie », « Volailles de Normandie » et « Calvados » (vins).

Selon l'enquête agricole réalisée en mairie en présence des agriculteurs et de la chambre d'agriculture, sur les 2 exploitations encore présentes sur la commune, une seule est orientée vers l'élevage. L'autre exploitation est orientée vers la culture de céréales essentiellement.

Concernant la pérennité des exploitations, les 2 exploitations ont un chef d'exploitation jeune et l'activité devrait donc se poursuivre dans la prochaine décennie, pour la dernière, le chef d'exploitation est âgé mais l'activité devrait être reprise à sa suite.

La commune a fait l'objet récemment d'un remembrement qui a permis de réorganiser l'espace rural et d'améliorer les conditions de travail des exploitations agricoles, notamment pour l'accès aux parcelles.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 permet d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

Entre 1998 et 2006, 2 hectares de surfaces agricoles ont ainsi été consommés par l'habitat.

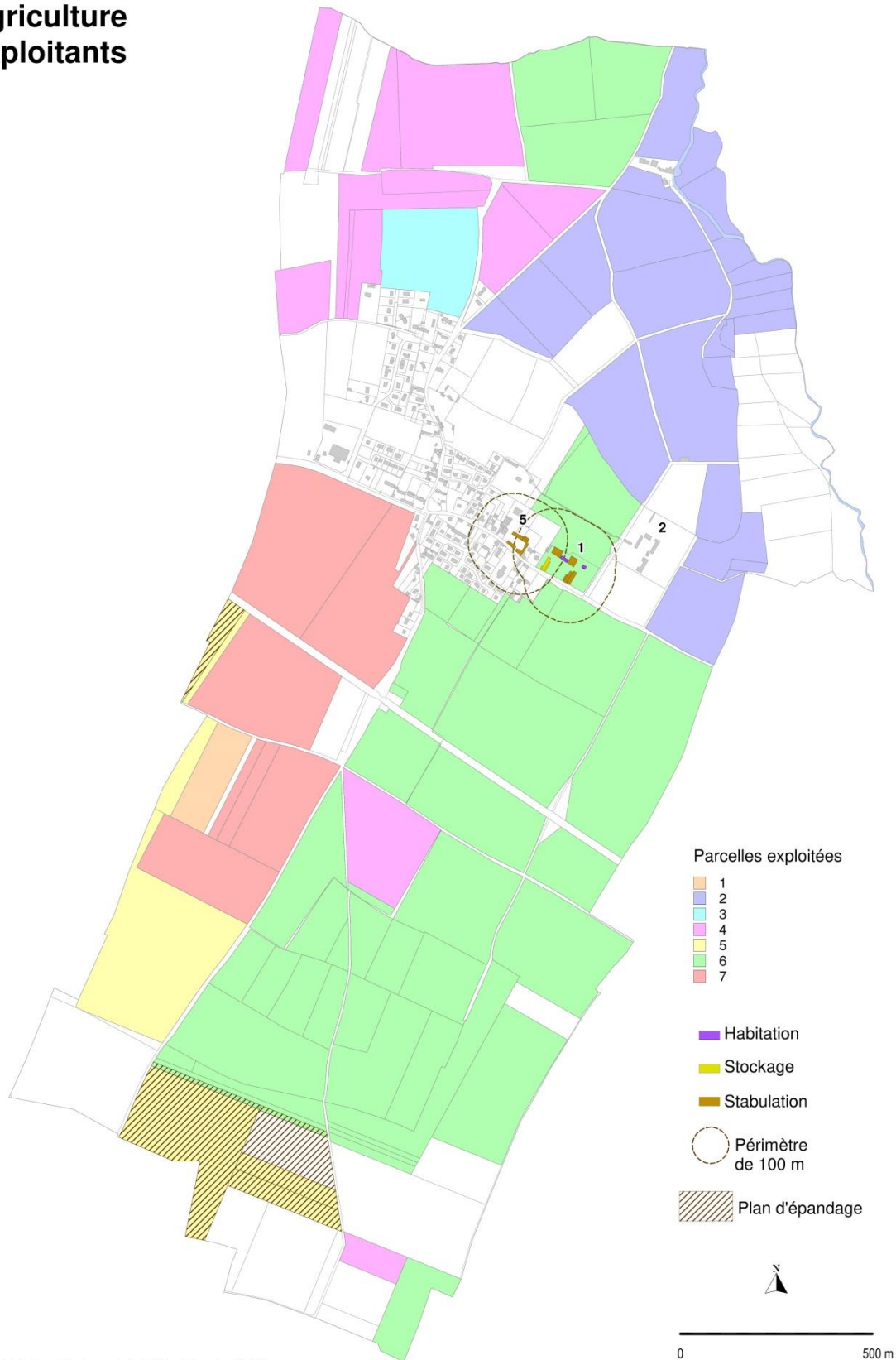
La localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Sur Cesny-aux-Vignes, les exploitations sont situées dans le bourg ou à proximité ce qui peut engendrer des problèmes de voisinage.



Il demeure nécessaire de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et il est recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des zones d'habitat ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles. De même, la localisation des parcelles d'épandage sera un élément déterminant à prendre en considération pour le choix des futures zones à urbaniser

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

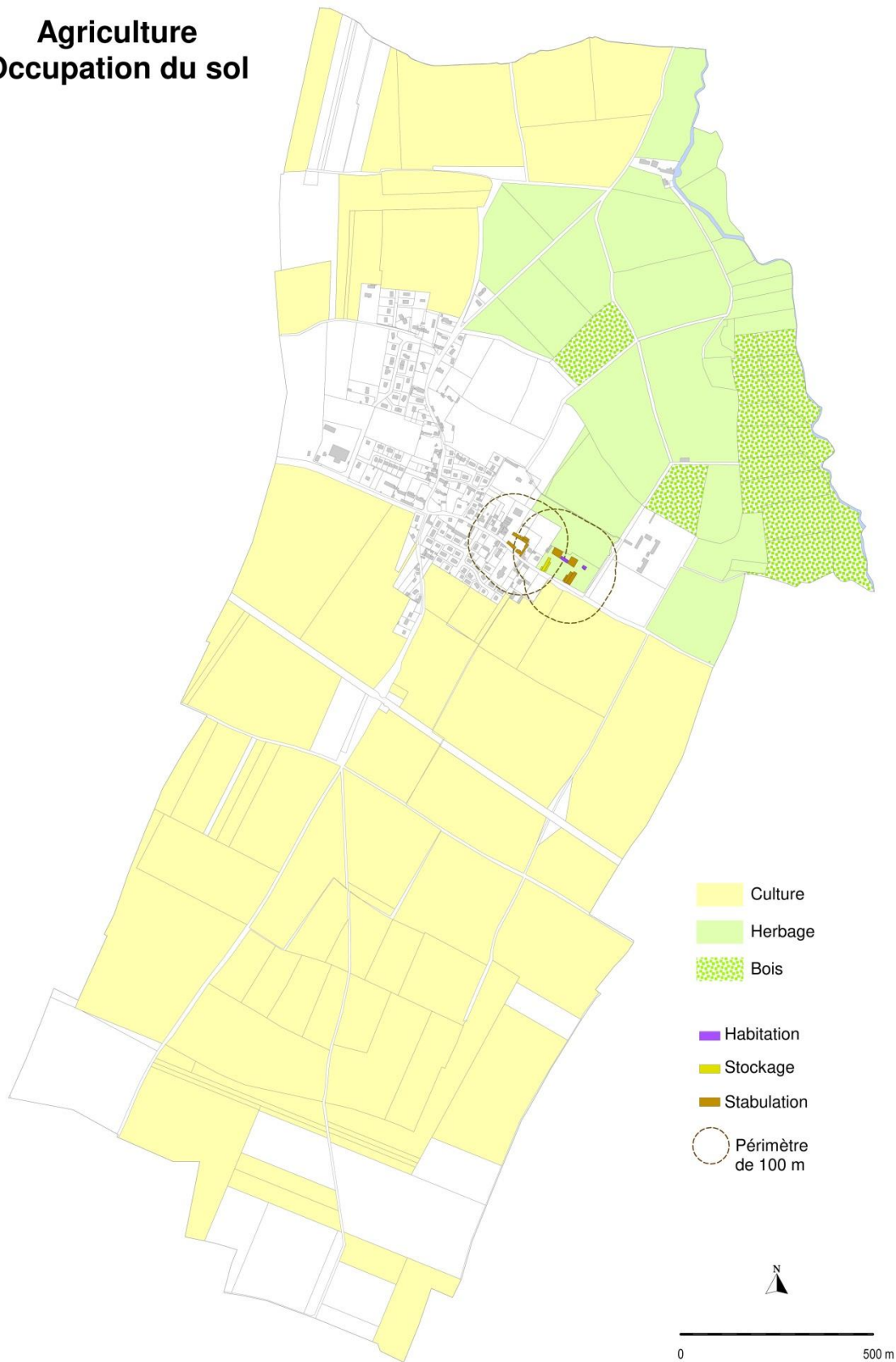
Agriculture exploitants



Sources : Cadastre - Réunion agricole Mairie - [Données 2012]

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

Agriculture Occupation du sol



Sources : Cadastre - Réunion agricole Mairie - [Données 2012]

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

3.3 Equipements et services

- **Scolarité**

La commune de Cesny-aux-Vignes dispose d'une école comprenant deux classes (une classe maternelle et une classe primaire). Elle devrait ouvrir une nouvelle classe à la rentrée 2017. Les effectifs sont relativement stables depuis 2008 avec 46 écoliers en à la rentrée 2016 dont 20 en maternelle et 26 en primaire.

Les collégiens habitant Cesny-aux-Vignes poursuivent leur scolarité au collège de la commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge tandis que les lycéens se rendent à Caen.

- **Equipements et offre de services**

Le nombre de service dont bénéficie la commune est limité, cela est notamment du à la proximité d'autres collectivités, mieux pourvues.

Néanmoins, Cesny-aux-Vignes bénéficie d'un tissu associatif assurant une animation de la commune. Dans le cadre du canton, la commune bénéficie du réseau d'aides ménagères à domicile, d'auxiliaires de vie chez les personnes âgées et un service de portage des repas à domicile.

En termes d'équipements, il existe quelques infrastructures sur le territoire, essentiellement implantées dans le bourg:

- Une salle polyvalente
- Un terrain de football
- Un terrain de pétanque



- **Transports**

En période scolaire, une ligne de Bus Verts dessert quotidiennement la commune. Il s'agit de la ligne de Mézidon Vallée d'Auge – Caen. La commune est également desservie par les Taxibus du Calvados. Par ailleurs, la commune se situe à proximité (environ 5 Km) des gares et haltes ferroviaires de Mézidon Vallée d'Auge et Moulton - Chicheboville-Argences



5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

4. Prévisions de développement - logements

La définition d'une hypothèse d'évolution de la population de la commune de Cesny-aux-Vignes a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques des 10 à 15 prochaines années.

Il est à noter qu'au recensement de 2013, la population communale atteignait 454 habitants.

La commune de Cesny-aux-Vignes intègre le SCoT de Caen Métropole et appartient à la Communauté de Communes de Val ès Dunes qui a mis en place un Plan Local de l'Habitat. En ce sens, le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document. Le PLH de Val ès dunes s'inscrit autour de l'objectif d'atteindre 18 000 habitants à l'horizon 2025. Les besoins induits par la diminution de la taille moyenne des ménages, ceux consécutifs au renouvellement du parc, à la nécessaire fluidité du marché et la croissance démographique envisagée nécessite la production de 1 050 logements sur les six années du PLH soit 175 unités / an.

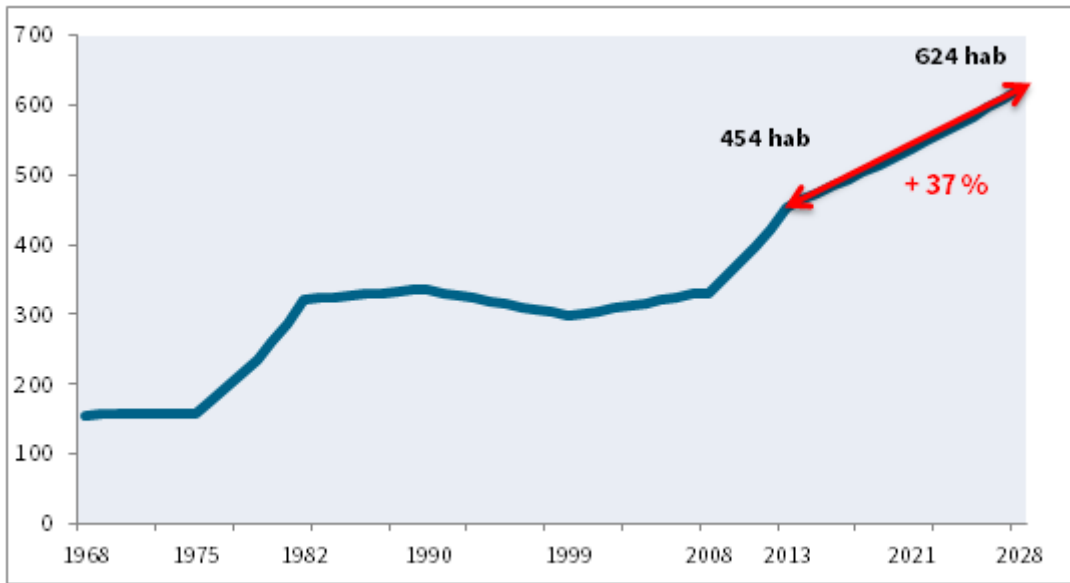
La commune de Cesny-aux-Vignes est classée comme commune rurale. A ce titre, son rythme de construction doit s'approcher de 12 logements par ans sur 15 ans soit 60 logements en respectant 12 logements à l'hectare. Depuis 2013, un seul logement a vu le jour sur la commune.

Les prévisions de développement utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, sachant qu'il était de 2,9 personnes lors du recensement de 2013 et 3 en 2014.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage peut ainsi être ramené à 2,8.

En respectant les objectifs du PLH, la population supplémentaire à l'horizon de 15 ans pour les 60 nouvelles constructions peut donc être évaluée à environ 170 habitants. Cela représente une augmentation de la population aux alentours de 37 % (maximum) sur 15 ans, soit un taux de croissance annuel d'environ 2,1 %, chiffre inférieur à celui constaté entre 2008 et 2013 (+6,3 %).

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire



5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Définir une croissance adaptée à l'échelle communale

Située à proximité de l'agglomération de Caen, la commune est soumise à une pression foncière relativement forte. Ces dernières années ont été marquées par une forte croissance des constructions neuves (+17% entre 2007 et 2011) qui s'est néanmoins largement essoufflée depuis. Désormais, il s'agit pour la commune de déterminer sa capacité à poursuivre son développement en proposant une urbanisation respectueuse de son environnement, dans l'objectif de préservation d'un cadre de qualité de vie. Il est intéressant en ce sens, d'envisager une diversification des programmes de construction afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements

Préserver l'activité agricole

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Cesny-aux-Vignes dans la valorisation de son territoire, et dans son économie. Il est donc important de conserver les exploitations existantes et d'en permettre le développement, dans un contexte réglementaire et économique déjà délicat. Les futures zones constructibles devront ainsi demeurer suffisamment éloignées des exploitations existantes pour ne pas nuire à leurs activités.

Il s'agira également de permettre l'adaptation des exploitations existantes, en tenant compte des éventuels projets de nouveaux bâtiments

LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

6 – Les choix d'aménagement

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix à quinze prochaines années.

● Facteurs dynamisants

- Proximité de l'agglomération caennaise,
- Une desserte routière depuis la RD n°47 qui traverse la commune d'Ouest en Est, reliant Caen à Lisieux,
- Une croissance démographique et une population jeune,
- Une urbanisation concentrée dans le bourg,
- Un bourg desservi par un assainissement collectif,
- Un prix du foncier attractif par rapport à la proximité de l'agglomération caennaise
- Un faible taux de vacance,
- Des équipements adaptés à l'échelle communale,
- Un paysage naturel et agricole préservé,
- Des continuités écologiques préservées,
- Une activité agricole encore présente sur le territoire,
- Un potentiel touristique vert,
- Des éléments de qualité contribuant au cadre bâti du territoire.

A terme, l'ensemble de ces facteurs devraient favoriser l'émergence d'une image valorisée et de qualité de vie pour la commune.

● Facteurs limitatifs

- Des risques de remontée de nappes dans le bourg,
- Un paysage ouvert au faible relief créant des covisibilités sensibles,
- Présence de zones humides dans le bourg notamment dans sa partie Nord,
- Adaptation des logements à la taille et aux besoins des ménages encore insuffisante pour assurer le parcours résidentiel des habitants,
- Un réseau structurant limité concentrant les flux sur une ou deux voies,
- Présence d'activités agricoles aux abords du bourg.

Certains de ces facteurs peuvent devenir également des éléments dynamisants dans le cadre d'une planification d'aménagements à moyen et long termes.

6 – Les choix d'aménagement

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement qui permet l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie et en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune
- Préserver le cadre de vie et dynamiser les activités locales
- Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles

2.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune

Bénéficiant de nombreux atouts émanant notamment de sa situation à proximité de l'agglomération caennaise, la commune de Cesny-aux-Vignes se révèle un territoire attractif pour bon nombre de ménages. Afin de poursuivre sa croissance tout en maintenant un cadre de vie de qualité, la municipalité, soucieuse d'offrir un habitat pour tous, souhaite proposer un habitat plus adapté favorisant mixité sociale et respect de l'environnement.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire attractif ▪ Une croissance démographique soutenue par un solde migratoire et naturel positifs ▪ Une population jeune 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer le rôle central du Bourg ▪ Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat ▪ Créer une nouvelle offre foncière d'une soixantaine de logements à l'horizon de 15 ans. ▪ Maintenir l'offre de logements diversifiée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement de la commune exclusivement concentré dans le bourg, par la création d'une zone U (potentiel de densification : 1,1 ha) et une nouvelle offre foncière par la mise en place de 3 zones 1AU (4,5 ha)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des demandes de terrains constructibles ▪ Le bourg s'inscrivant comme le secteur à privilégier pour le développement communal (urbanisation, services, desserte, réseaux) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser la consommation d'espace en préconisant une densité minimale moyenne 12 logements/hectare ▪ Dans le respect des objectifs du PLH, prévoir un potentiel de zone à urbaniser d'environ 5 ha à échéance du PLU ▪ Privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espaces et d'énergie ▪ Privilégier les terrains desservis par l'assainissement collectif 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposition dans l'OAP d'une diversification de l'offre de logements et d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps

6 – Les choix d'aménagement

2.2. Préserver le cadre de vie et dynamiser les activités locales

Soucieuse de son environnement, la commune souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Outre la préservation de son patrimoine bâti et naturel, il s'agit également de porter une attention particulière à la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers.

De la même façon, la mise en valeur et l'amélioration des équipements collectifs et le maintien des activités en place contribue à un cadre de vie de qualité pour les habitants.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un paysage de plaine impliquant des perceptions importantes du village ▪ Des éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver ▪ Une offre d'équipements communaux et intercommunaux adaptée ▪ Une architecture traditionnelle à préserver 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur et protéger le bâti ancien de qualité Préserver et valoriser les entrées de bourg. ⇒ ▪ Soigner l'intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser par La mise en œuvre d'un traitement paysager approprié 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des zones à urbaniser à proximité des équipements ▪ Application d'un cadre réglementaire spécifique à destination des opérations de rénovation du bâti ancien ⇒ ▪ Préservation de haies dans les OAP ▪ Dispositions dans les OAP et règlement écrit (art.11 et 13) afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et favoriser le développement durable
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un niveau d'équipement en accord avec l'essor de la population 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement des équipements existants ▪ Proposer de nouveaux équipements ▪ Prévoir les besoins en réseaux notamment en assurant la capacité d'une alimentation en eau potable ⇒ ▪ Améliorer les réseaux de communications numériques ▪ Prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'une zone Ue destinée aux équipements sportifs de la commune ▪ Une gestion des eaux pluviales sur site afin de ne pas aggraver les écoulements (OAP et art.4 règlement écrit) ⇒ ▪ Réglementation spécifique dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique

6 – Les choix d'aménagement

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une traversée de bourg aménagée et sécurisée ▪ Présence de voies douces à conforter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la sécurisation et la valorisation de la traversée du bourg ▪ Sécuriser les principaux carrefours. ▪ Repérer et définir les problèmes de vitesse excessive et de stationnement ponctuel ▪ Proposer des liaisons piétonnes/cyclables ▪ Intégrer des réflexions sur le fonctionnement interne des zones en termes de voirie et espaces publics. ▪ Préserver les chemins de randonnée. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition de principes d'aménagement répondant aux besoins de circulation, et espaces publics dans les OAP ▪ Définition d'un emplacement réservé afin de permettre un accès sécurisé à la zone 1AU du sud du bourg ▪ Pas d'accès direct des nouvelles constructions sur la RD n°47 ▪ Déplacements doux créés entre les futures zones d'urbanisation et les équipements de la commune (terrain de sport)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques entreprises et artisans présents sur la commune ▪ 2 exploitations agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles en évitant l'urbanisation à proximité des exploitations. ▪ Préserver l'activité artisanale existante et permettre son développement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition une zone réglementaire spécifique A ▪ Possibilité en zone urbaine d'activités économiques, de services, compatible avec l'habitat ▪ Identification par un secteur spécifique (Ux) d'une entreprise

2.3. Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Dans cette optique, les espaces agricoles comme le maillage bocager ou les ripisylves sont autant d'espaces à préserver en raison de leur qualité paysagère et biologique. De la même façon, l'environnement immédiat des paysages bâtis doit être traité avec soin.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un patrimoine naturel remarquable ▪ Les vallons qui traversent le territoire communal dans sa partie Nord sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère (zones humides, boisements...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et valoriser les espaces agricoles par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace ▪ Sauvegarder les espaces naturels sensibles et leur biodiversité ▪ Identifier les éléments paysagers de qualité ▪ Préserver les continuités écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection des haies faisant obstacle aux écoulements au titre de la Loi Paysage

6 – Les choix d'aménagement

<ul style="list-style-type: none">▪ Existence de plusieurs risques naturels : remontée de nappe, zone inondable,...	⇒	<ul style="list-style-type: none">▪ Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarants inconstructibles.▪ Prendre en compte les zones de remontée de nappe par des mesures règlementaires adaptées.▪ Préserver les coteaux du Laizon où sont identifiés des risques de mouvements de terrains ainsi que leurs abords.	⇒	<ul style="list-style-type: none">▪ Protection des vallées du Laizon et du ruisseau du Douet par leur classement en zone naturelle.▪ Réglementation spécifique dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (exemple : Secteurs de 1 à 2.5 mètres sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome)
<ul style="list-style-type: none">▪ Une activité agricole jouant un rôle important dans l'identité de la commune, dans la valorisation de son territoire, et dans son économie	⇒	<ul style="list-style-type: none">▪ Protéger l'activité agricole	⇒	<ul style="list-style-type: none">▪ Identification d'une zone agricole (A) sur 83 % du territoire▪ Identification des exploitations agricoles sur le plan de zonage avec périmètre de 100 mètres▪ Maitrise du développement de l'urbanisation

3. Définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune, défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer principalement l'extension de l'urbanisation dans le bourg. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement de ce secteur central afin de préserver un cadre de vie agréable. Dans cette logique, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, est soumis à une urbanisation limitée.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines - U
- en zones à urbaniser - AU
- en zones agricoles - A
- en zones naturelles et forestières - N

● Les zones urbaines sont dites "zone U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Etant donné la configuration de la commune, et dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, une unique zone urbaine a été définie sur le territoire : Le bourg. Quelques constructions existent au nord du territoire et sont classées en zone agricole.

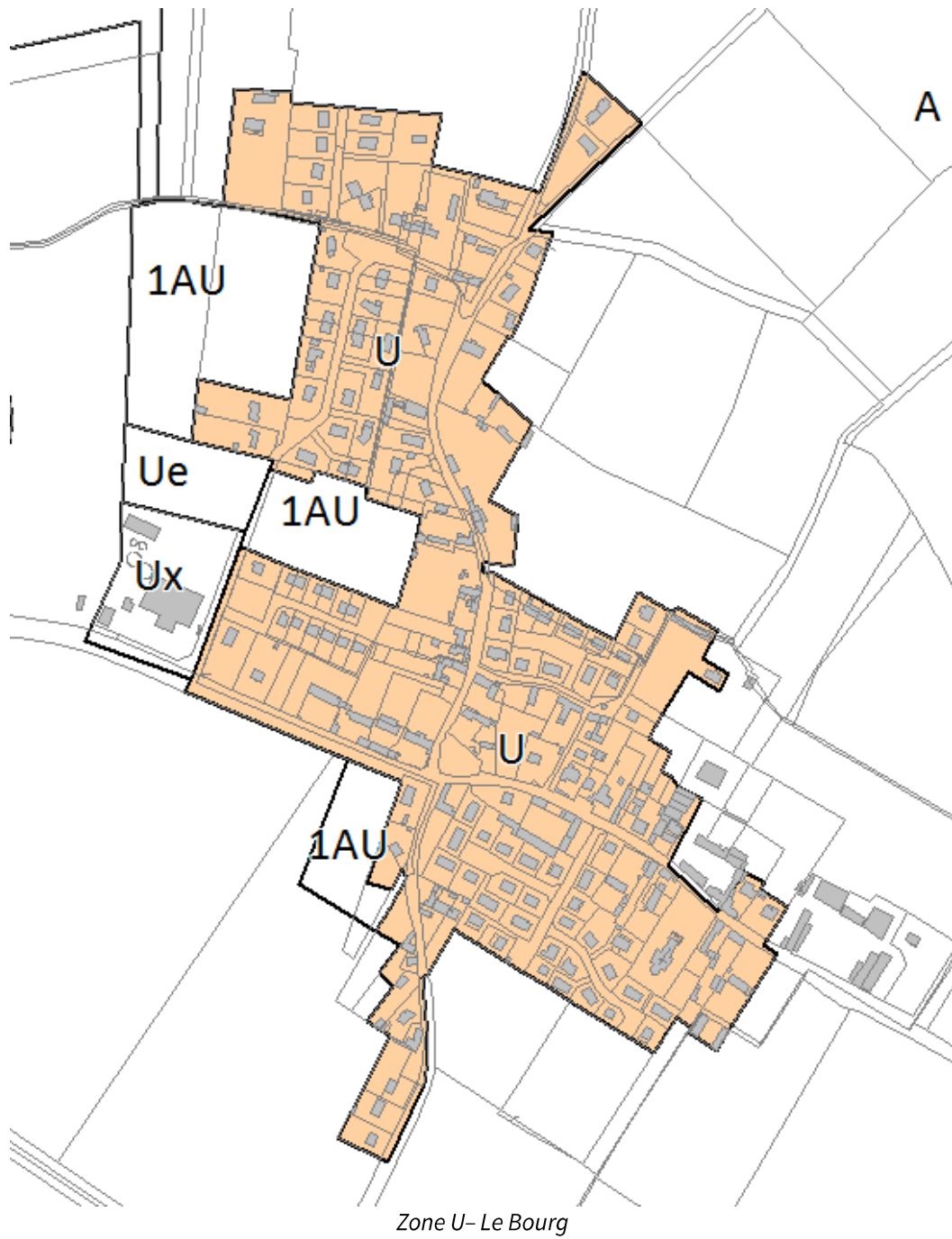
Le bourg s'est développé le long des RD n°47 et 138b, puis en profondeur pour la partie la plus ancienne. Les extensions pavillonnaires plus récentes se sont développées au nord du bourg. Il s'identifie par la présence des bâtiments et équipements publics tels la mairie, la salle des fêtes, l'Agence Postale ou l'école.

L'objectif pour la zone U est d'assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale. La zone U définit donc le seul espace urbanisé de la commune de densité moyenne dans lequel habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution de cette zone dont l'organisation du bâti, le plus souvent implanté en cœur de parcelle pour les zones pavillonnaires, est particulièrement consommateur d'espace. Dans un souci de gestion économe de l'espace et de tissu urbanisé avec peu de dents creuses, l'un des buts de ce projet est de permettre une évolution du bâti sur la parcelle en augmentant le potentiel constructible par la possibilité d'implantations différentes, d'extensions et nouvelles constructions sur une même parcelle. Ainsi, conformément au PLH et au SCOT, les futurs projets devront respecter une densité de 12 logements à l'hectare.

Si la zone U a pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, que des services et des commerces, le bourg se trouve limité à l'Est par la présence d'exploitations agricoles intégrées dans une zone adaptée spécifique (A). Cette zone est préservée de toute urbanisation pour ne pas entraver le développement des exploitations présentes.

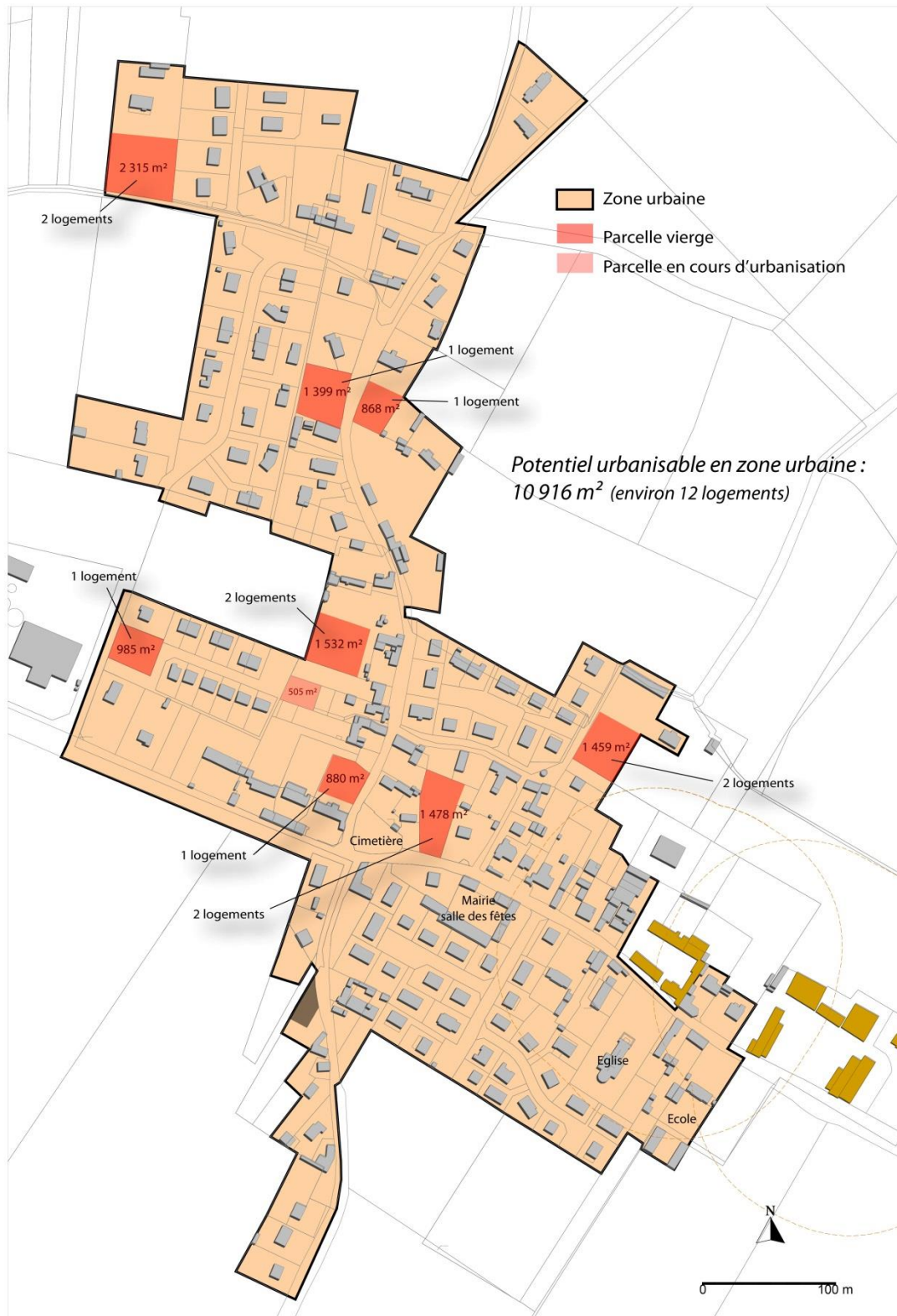
6 – Les choix d'aménagement



Le Bourg

6 – Les choix d'aménagement

La zone U offre quelques possibilités de constructions permettant de densifier le tissu bâti existant. Le potentiel de densification pour le bourg s'élève à environ 1,1 ha de « dents creuses », soit la possibilité de réaliser environ 12 logements.



6 – Les choix d'aménagement

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant générer des nuisances pour l'habitat.

L'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, reprend les caractéristiques de l'organisation du bâti traditionnel. La construction doit être à l'alignement des constructions existantes, de la voie, ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Afin de favoriser la densification, l'article 7 impose que les constructions soient implantées en limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'article 8, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ainsi que l'article 9, concernant l'emprise au sol des constructions, ne sont pas réglementés.

L'article 10 constitue un outil indispensable pour modeler le paysage de la commune. Ses dispositions sont rédigées, dans la zone U, de façon à conserver les hauteurs constatées afin d'assurer une cohérence et une harmonie des hauteurs sur le long terme. Elles répondent ainsi à la volonté de composer une ligne de faîtage harmonieuse et de respecter la silhouette existante.

Ainsi, en zone U, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

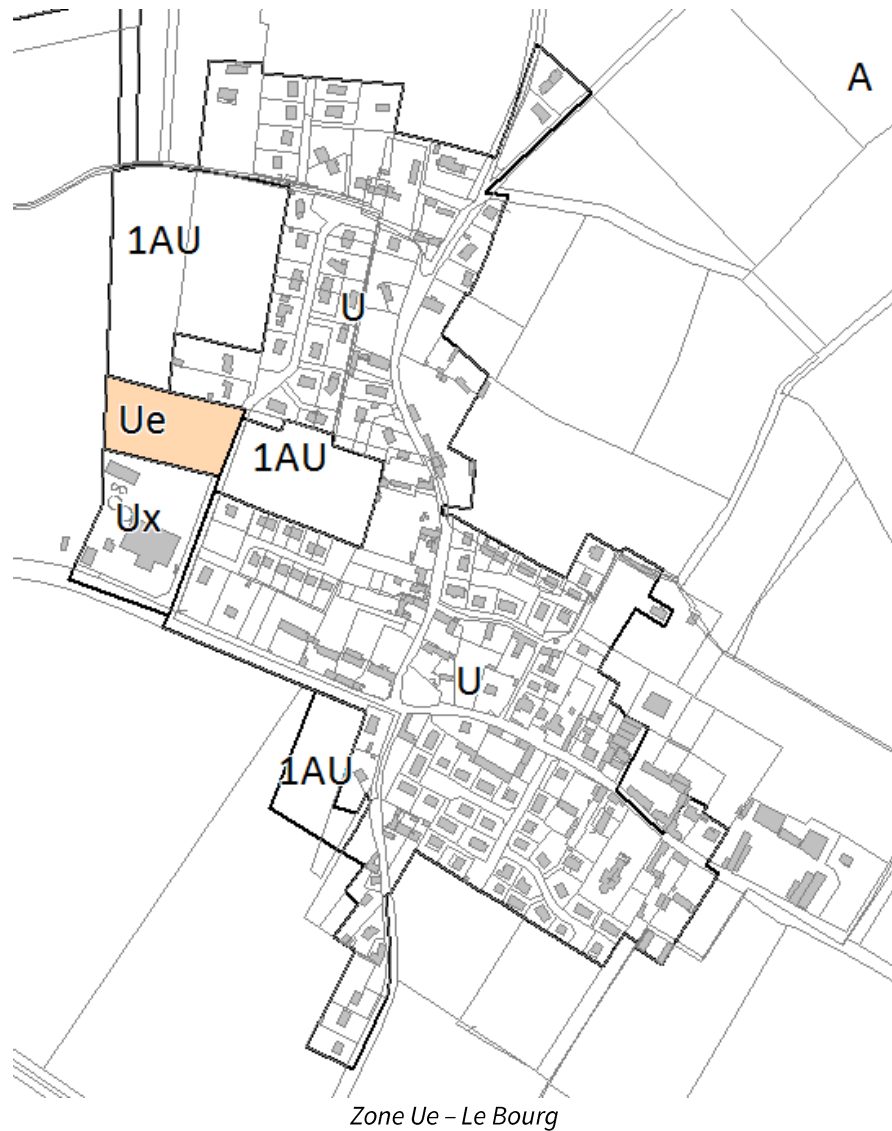
Concernant l'aspect extérieur des constructions, une attention particulière est portée au respect du bâti ancien et à l'intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

Si le règlement ne se veut pas trop restrictif, l'instructeur devra s'assurer notamment de la compatibilité du choix des teintes avec le site environnant.

Par ailleurs, une souplesse réglementaire sera appréciée en fonction du projet notamment dans le cadre d'une démarche architecturale et surtout dans la perspective de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluies...).

6 – Les choix d'aménagement

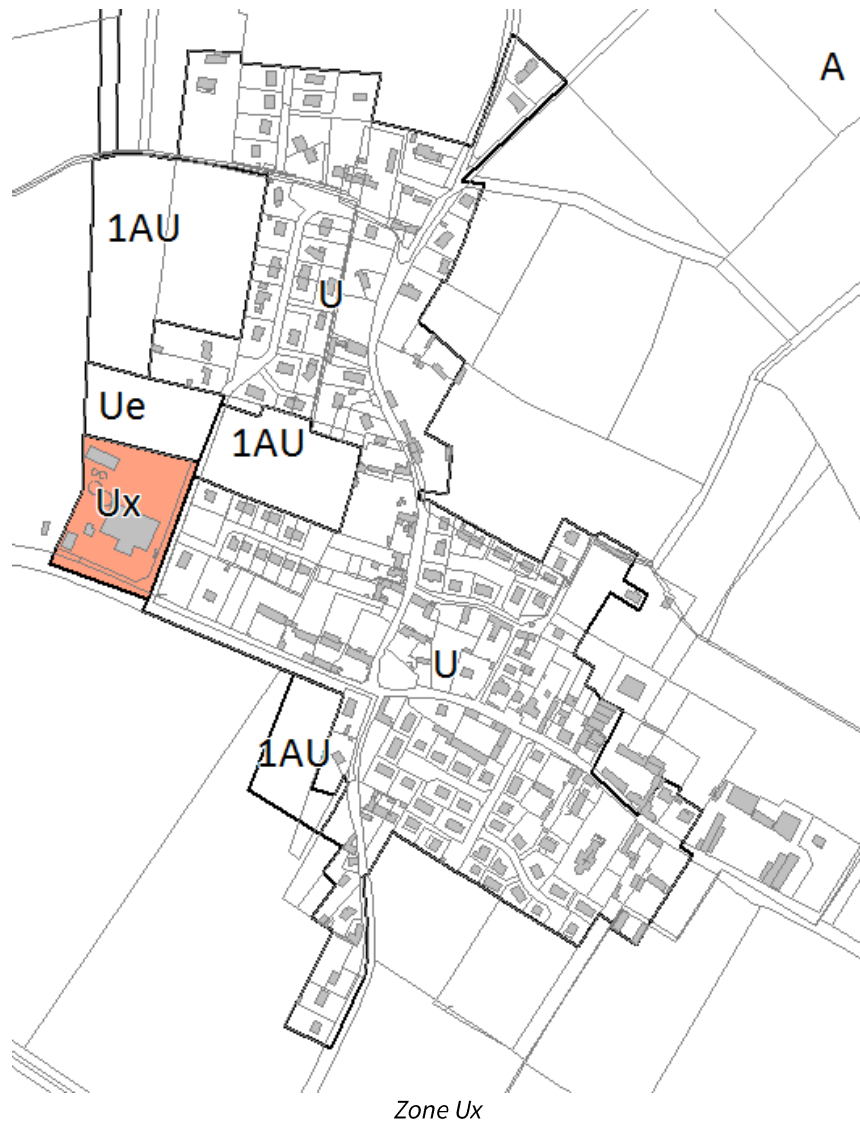
Au sein de cette zone U, un sous-secteur Ue permet d'accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cette zone accueille le terrain de sports et de pétanque qui seront réaménagés suite à l'urbanisation de la zone 1AU au nord de cette dernière.



Zone Ue

6 – Les choix d'aménagement

Un secteur Ux a également été instauré pour permettre l'accueil des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services sous condition de ne pas augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines. Cette zone de 1,3 ha accueille actuellement une entreprise qui aura éventuellement un besoin d'extension ou d'aménagement.



6 – Les choix d'aménagement

● Les zones à urbaniser sont dites "zone 1AU"

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil d'une nouvelle population, en complément des parcelles pouvant être densifiées au sein des zones urbaines, en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune d'une soixante de logements dans les 15 années à venir. La délimitation des zones a également pris en compte les prescriptions du SCOT et du PLH.

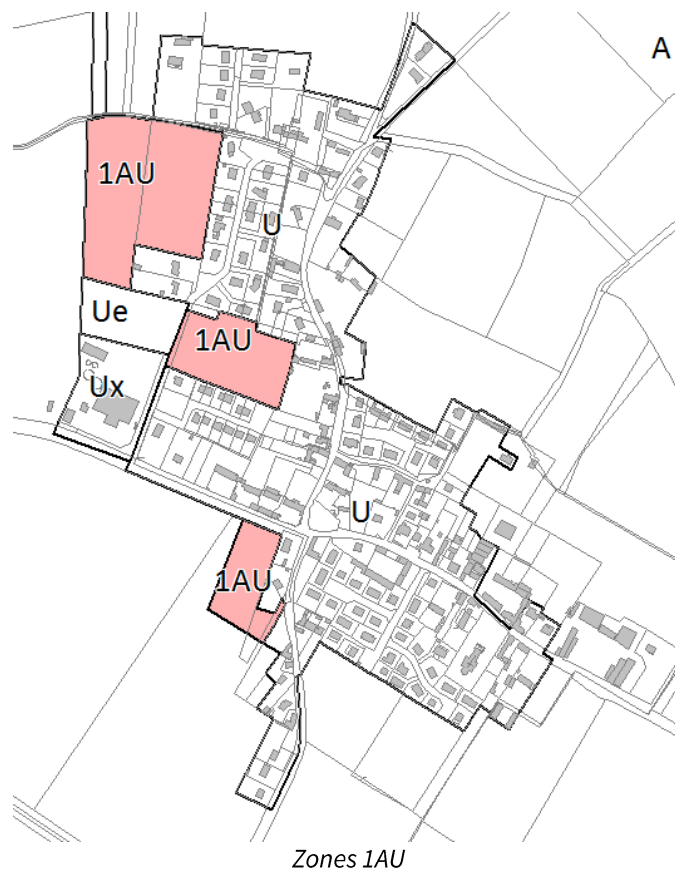
Ces zones concernent des terrains urbanisables à partir du moment où leurs aménagements et leurs dessertes par les réseaux sont assurés.

La localisation de la zone à urbaniser a donc été définie de façon à :

- Conforter le bourg
- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole en restant dans la continuité des principaux espaces urbanisés de la commune, préservant ainsi les terres agricoles mais également les espaces sensibles
- Privilégier la proximité des équipements de façon à développer l'usage des déplacements doux.

Le PLU prévoit donc la création de 3 **zones 1AU** dans le bourg, à vocation principale d'habitat, destinées à être urbanisées sous forme d'opération groupée, pour une surface brute de 4,5 ha en complément des parcelles pouvant être densifiées au sein des zones urbaines.

Les parcelles du Sud et du centre de la commune appartiennent à des propriétaires privés mais la parcelle au Nord appartient pour moitié à la commune qui souhaite y développer quelques logements locatifs.



6 – Les choix d'aménagement



Zone 1AU Nord



Zone 1AU Centre



Zone 1AU Sud

Outre leurs spécificités, la réalisation des zones à urbaniser devra présenter des principes d'aménagement de qualité en intégrant notamment des réflexions sur :

- Une mixité urbaine avec une diversité des formes et types d'habitat
- Une intégration des opérations dans l'environnement avec un cadre paysager préservé.
- Une conception respectueuse de l'environnement avec des constructions favorisant les matériaux durables et les énergies renouvelables.
- Un respect du cycle de l'eau avec un traitement approprié des eaux pluviales
- Une urbanisation moins consommatrice d'espace avec un objectif de densité moyenne de 12 logements à l'hectare en application du SCOT.

6 – Les choix d'aménagement

Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et maîtriser la gestion de l'accueil des nouveaux ménages dans la commune, la commune de Cesny-aux-Vignes a choisi d'échelonner leur réalisation dans le temps. Ainsi, la zone n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation tant que les zones n°1 et 2 ne sont pas urbanisées. Le projet de la commune est un programme proposé sur 10 à 15 ans, durée moyenne d'un PLU. L'ordre d'urbanisation devra être respecté et un secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'au terme de l'aménagement du secteur précédent. Néanmoins, si au terme de 3 années, la zone prévue pour être urbanisée fait l'objet de rétention foncière, la suivante pourra être ouverte à l'urbanisation.

La première phase d'urbanisation englobe les 2 zones 1AU au nord de la commune. Celle la plus au Nord d'une superficie de 2,6 ha s'inscrit dans le prolongement de l'opération rue Emile Lerat réalisée en 2006. Elle bénéficie d'un accès unique depuis la rue Emile Lerat. Un tourne à gauche est conservé sur la RD n°47 afin de sécuriser les sorties et entrées sur cette dernière. L'urbanisation de cette zone sera l'occasion de réorganiser l'agencement de la zone Ue (zone de loisirs). La haie en bordure de la zone agricole à l'ouest de la zone est préservée pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Cette phase d'urbanisation favorisera le parcours résidentiel des habitants en intégrant notamment un programme de logements locatifs notamment sur la parcelle n°ZC 30 appartenant à la commune.

La zone à urbaniser au cœur de la commune, d'une superficie de 1,2 ha, bénéficie d'un double accès et notamment de la déserte du lotissement présent impasse Sébastien Saint Clair.

La seconde phase d'urbanisation, d'une superficie de 0,7 ha, est desservie par l'aménagement d'un accès sécurisé depuis la route des quatre puits via un emplacement réservé.

Les aménagements de ces zones permettront d'intégrer un aménagement paysager de qualité mais également une intégration en douceur avec les quartiers existants.

Il est à noter qu'afin d'ôter tout risque d'atteinte aux zones humides, une étude spécifique de délimitation a été réalisée afin de s'assurer que le projet n'avait pas d'impact environnemental (étude jointe en annexe).

● Les zones agricoles sont dites "zones A".

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole qui joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Cesny-aux-Vignes.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des deux exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole. La zone représente 83% du territoire communal.

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci».

6 – Les choix d'aménagement

De nouvelles dispositions ont été introduites au Code de l'Urbanisme par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014), la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (loi LAAAF du 13 octobre 2014) et la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron du 6 août 2015)

La loi ALUR avait rendu impossible l'évolution du bâti existant en zone agricole et naturelle en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

La Loi d'avenir pour l'agriculture a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes, dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

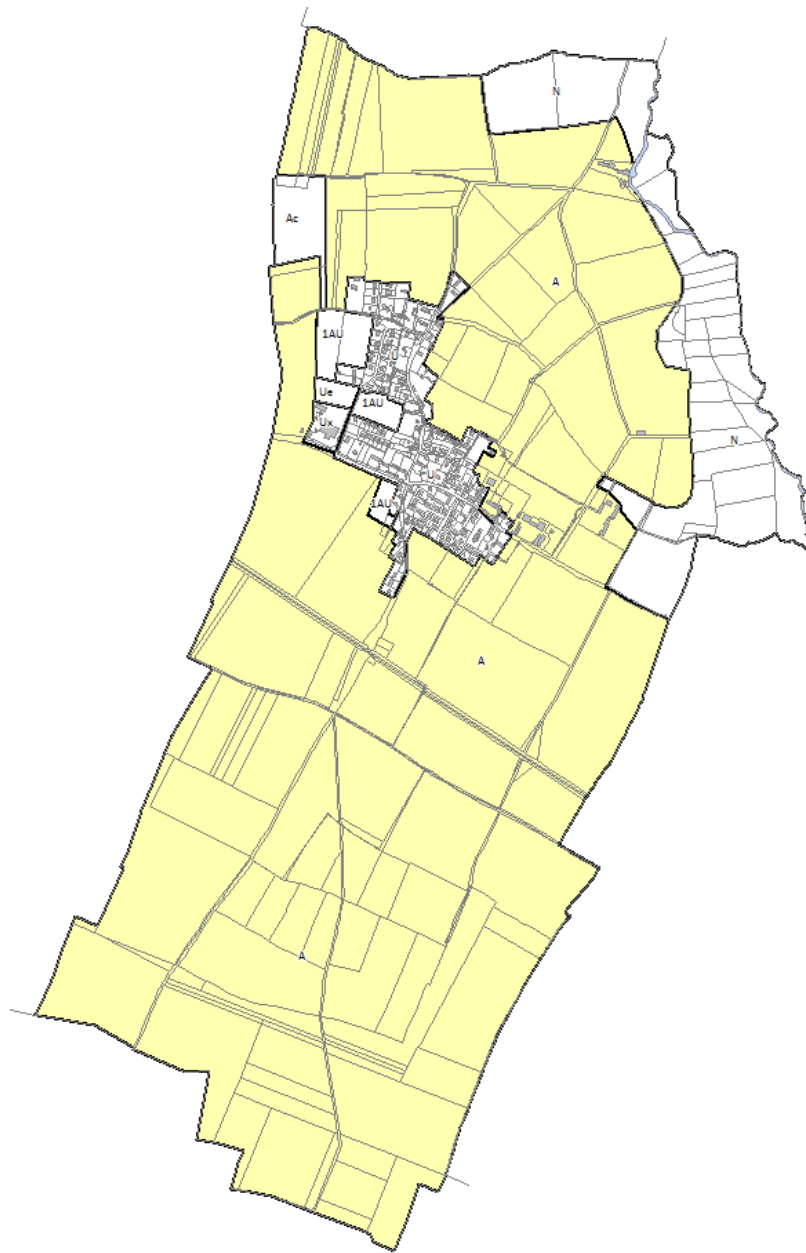
Puis, la loi pour la croissance et l'emploi a réintroduit la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Ainsi, selon l'article L151-12 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il s'agit, comme l'indiquent les orientations du P.A.D.D., de pérenniser et de préserver l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces ne sont admises sur la zone que si elles sont directement liées à l'activité agricole et ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.

6 – Les choix d'aménagement



Zones A



Espaces ouverts en zone A

6 – Les choix d'aménagement

L'article A2, Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières cadre les règles de constructibilité autorisée dans la zone, et particulièrement les extensions et les annexes sous certaines conditions. Cette rédaction permet ainsi de régler la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Notons que seules quelques constructions sont concernées par ces dispositions à l'extrémité Nord de la commune au lieu-dit « la Ferme du Moulin ».

Les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les autres constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (article A7).

Le règlement ne fixe pas de hauteur pour les constructions à usage agricole, afin notamment de ne pas compromettre les exploitations.

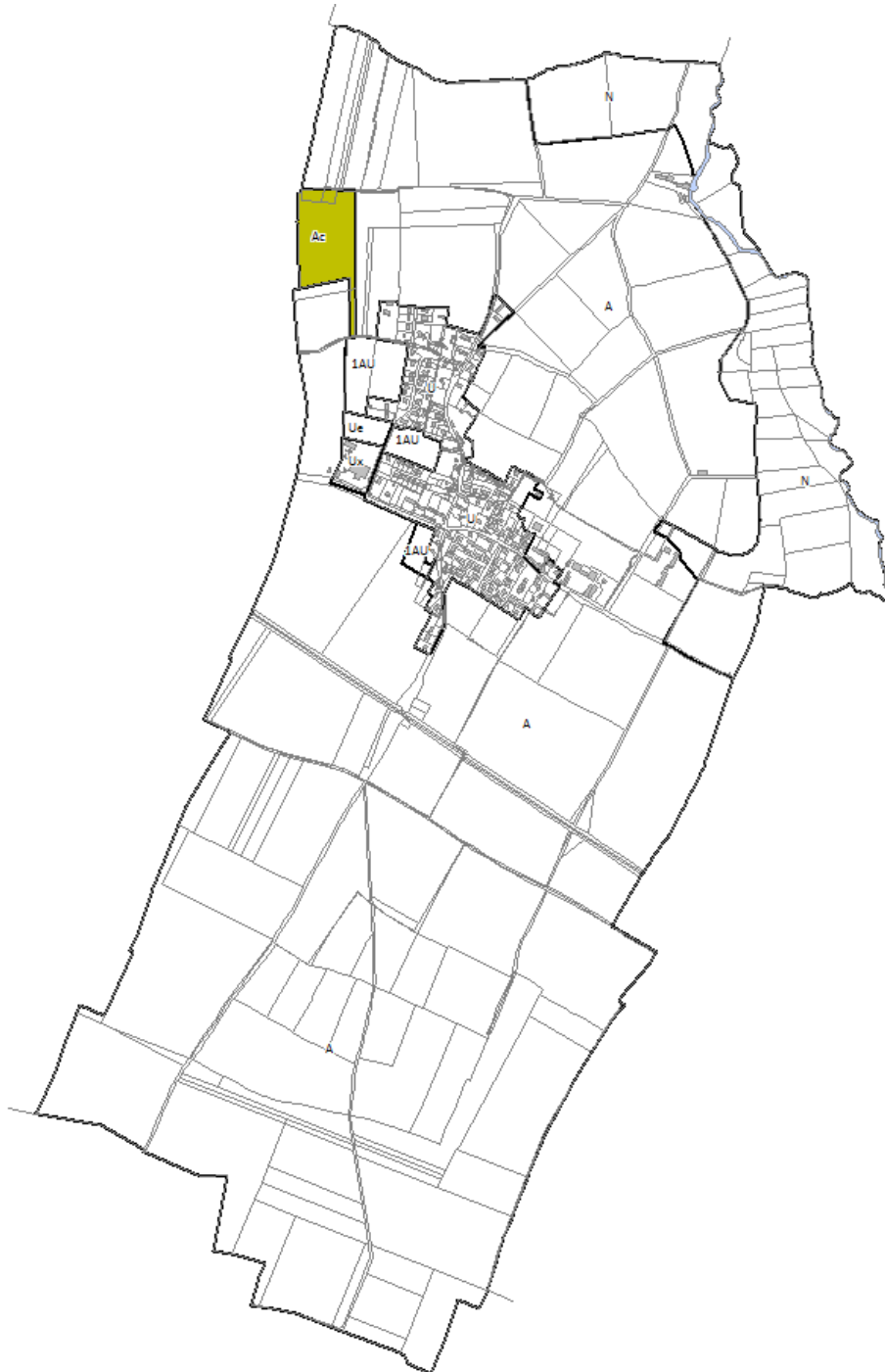
Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient en effet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes :

- Les constructions à usage d'activité doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte
- Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que la brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit pour les bâtiments visibles des voies publiques.

6 – Les choix d'aménagement

Un sous-secteur Ac destiné à la carrière a été créé au sein de la zone agricole à l'Ouest du bourg où sont seuls autorisés :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement des matériaux de carrière
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admise dans la zone.



Secteur Ac

6 – Les choix d'aménagement

● Les zones naturelles sont dites "zones N".

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou de leur sensibilité.

Sur le territoire communal, les vallons, les zones humides, les abords de cours d'eau et le repérage des trames verte et bleue sont ainsi classés en zones naturelles. Cette zone couvre 9,7% du territoire communal et occupe exclusivement la partie Nord-Est de la commune.

Le règlement de la zone N a pour objectif d'interdire la constructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel de ces zones. Notons qu'aucune construction ne se situe en zone naturelle.

Ainsi, seuls sont autorisés :

- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Zone N



Vallée du Laizon, classée en zone N

6 – Les choix d'aménagement

Le règlement graphique indique par ailleurs :

● Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les emplacements réservés permettent de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ils sont liés à l'évolution de la commune.

Le zonage fait apparaître un emplacement réservé pour :

- Une superficie de 400 m², il a pour objectif de sécuriser l'accès à la zone 1AU au Sud du bourg, afin de gérer au mieux les flux automobiles sur la route des Quatres Puits.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.



● Les protections

L'article L151-23 indique que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »



Les haies : Les haies bocagères sur le territoire communal constituent encore un élément structurant du paysage, notamment sur la moitié Nord de la commune, et possède un rôle hydraulique, paysager, de brise-vent et de lutte contre l'érosion.

Ainsi, dans toutes les zones, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus n'est pas soumis à déclaration préalable.

Toute suppression d'un linéaire de haie entrainera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.

6 – Les choix d'aménagement



Les espaces boisés : Les éléments boisés, notamment ceux à proximités des cours d'eau, ont également fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

● Les bâtiments agricoles



Les exploitations agricoles sont exclusivement situées à l'Est du bourg. A cet effet, leur localisation est précisée sur le plan de zonage. Afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties, une distance d'éloignement de 100 mètres entre bâtiments agricoles (stabulations) et habitations est appliquée. Ces protections impactent une partie du bourg mais les zones à urbaniser en ont été délibérément éloignées.

● Les zones inondables

Le risque inondable concerne essentiellement le Nord-Est du territoire communal, classée en zone N.

Ainsi, dans le règlement, en secteur inondable identifié sur le plan, sont uniquement autorisés les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux. (article 2). Aucune construction existante n'est impactée par ce risque

● Les zones humides

La commune compte de nombreuses zones humides, que l'on trouve la plupart du temps dans les vallons creusés par les cours d'eau. Ces espaces doivent être protégés de par leur grand intérêt écologique et hydraulique. La plupart des zones humides ont été classées en zones N. Ainsi, le règlement écrit interdit tous les affouillements et exhaussement de sol en zones humides (article 1).

6 – Les choix d'aménagement



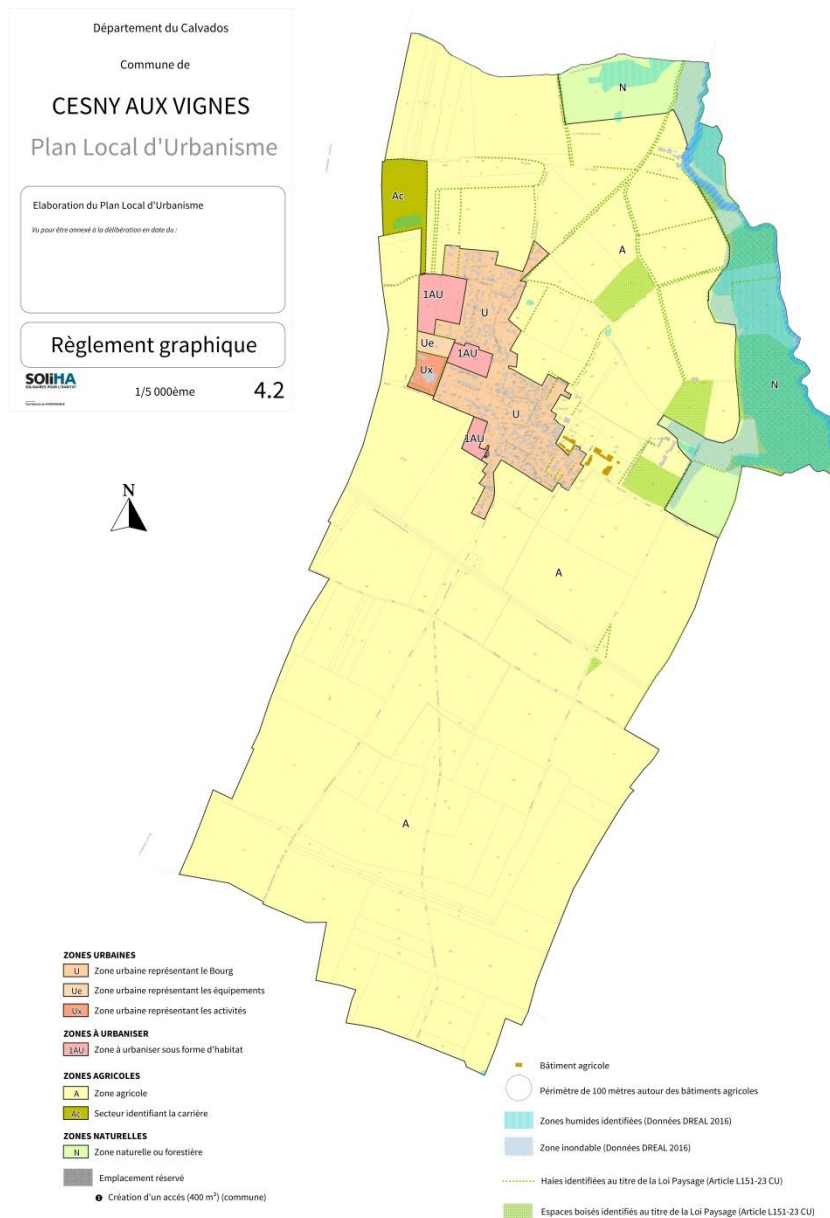
Les éléments à protéger

6 – Les choix d'aménagement

Bilan des surfaces

Zones		Surface	Total	Part du territoire	Potentiel urbanisable habitat	Nombre de logements possible
Zone U	U	20,6 ha	22,7 ha	5 %	1,1 ha	12 logements
	Ue	0,8 ha		0,2 %		
	Ux	1,3 ha		0,3 %		
Zone AU	1AU	4,5 ha	4,5 ha	1,1 %	4,5 ha	54 logements
Zone A	A	338,9 ha	342,8 ha	82,6 %		
	Ac	3,9 ha		1 %		
Zone N	N	40 ha	40 ha	9,7 %		
TOTAL		410 ha	410 ha	100 %	5,6 ha	66 logements

Règlement graphique



6 – Les choix d'aménagement

Règlement graphique et risques naturels

Département du Calvados

Commune de

CESNY AUX VIGNES

Plan Local d'Urbanisme

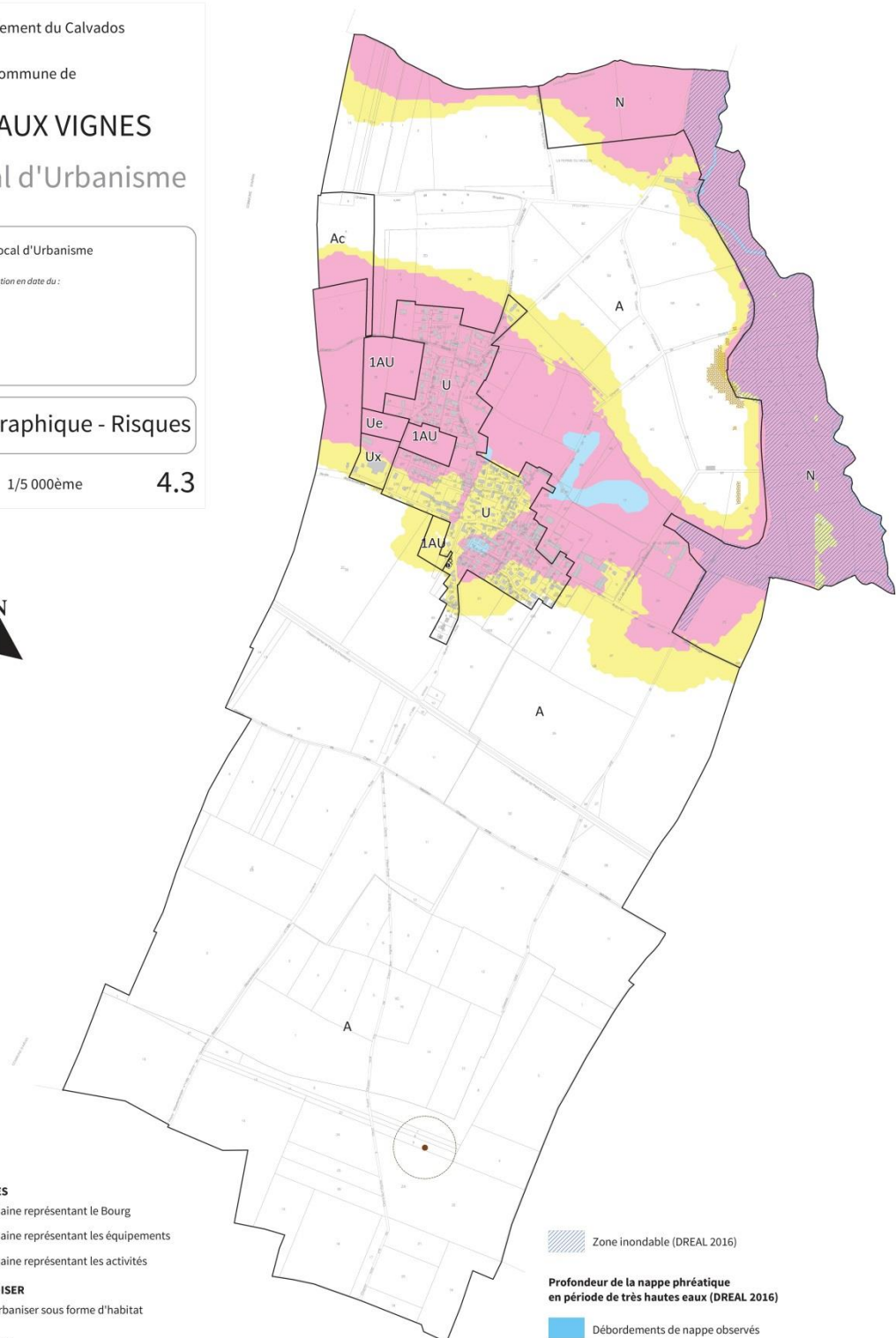
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

Règlement graphique - Risques

SOLIHA
SOLUTIONS POUR L'HABITAT

1/5 000ème **4.3**



- ZONES URBAINES**
- U Zone urbaine représentant le Bourg
 - Ue Zone urbaine représentant les équipements
 - Ux Zone urbaine représentant les activités
- ZONES À URBANISER**
- 1AU Zone à urbaniser sous forme d'habitat
- ZONES AGRICOLES**
- A Zone agricole
 - Ac Secteur identifiant la carrière
- ZONES NATURELLES**
- N Zone naturelle ou forestière
 - Emplacement réservé
 - Création d'un accès (400 m²) (commune)

- Zone inondable (DREAL 2016)
- Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (DREAL 2016)**
- Débordements de nappe observés
 - 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
 - 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- Prédisposition aux mouvements de terrain (DREAL 2016)**
- Faible à modérée
- Cavités souterraines (DREAL 2009)**
- Ouvrage souterrain (localisation moyennement précise) avec périmètre de sécurité de 60 m

6 – Les choix d'aménagement

4. Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extensions urbaines

A Cesny-aux-Vignes, en l'absence de document d'urbanisme préexistant, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis 2009, basé d'abord sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

Concrètement, les projets de constructions individuelles ont donné lieu au décompte de la totalité de parcelle concernée au titre des surfaces nouvellement urbanisées.

Dans le cas de très grands parcellaires, qui concernent la plupart du temps les exploitations agricoles, un détournage plus précis des terrains « artificialisés » a été réalisé via photos aériennes, pour inclure uniquement les nouveaux bâtiments et leurs abords aménagés (circulations et stationnements d'engins, dépôts de matériel, terrassements,...), et non les parties du parcellaire demeurées en prairies, en champs ou en boisements. Ceci a évité de d'inclure abusivement dans les zones urbanisées des espaces encore naturels et/ou agricoles, au simple titre qu'ils appartiendraient à la même unité foncière.

Evaluation des
consommations
d'espaces 2009 – 2018
Maire, SOLIHA

	2009	2018	Différence	Evolution
Surface communale	410 ha			
Surfaces urbanisées en ha (constructions, aménagements,...)	23	24	+1	+4,3%
Voiries et espaces publics	Environ 11 ha (faible variation)			
Total espaces urbanisés (ha)	34	35	+1	+2,9%
Variation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha)	376	375	-1	-0,3%

La commune de Cesny-aux-Vignes a ainsi vu ses surfaces urbanisées augmenter de près de 4% sur la période 2009-2018 si l'on met de côté les surfaces occupées par la voirie et les espaces publics, qui ont somme toute peu évolué (nouvelle voirie du lotissement Le Beau Roger). L'évolution de la construction de ces 10 dernières années concerne essentiellement l'aménagement de 2 lotissements : Le Botelet et le Beau Roger. Le premier lotissement « Le Botelet » s'inscrit dans la continuité du lotissement au Sud.

6 – Les choix d'aménagement

Les parcelles ont des surfaces moyennes de 940 m². Le second lotissement a bénéficié d'une densification plus accrue avec des parcelles moyennes de 390 m².

Au total, les espaces urbanisés ont augmenté d'environ 3 % et occupent désormais près de 35 des 410 hectares que compte la commune, soit 8,5% de la surface communale.

Dans une commune à caractère rural comme Cesny-aux-Vignes, l'hectare nouvellement urbanisé a été logiquement prélevé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Consommations
d'espace par
destination
Maire, SOLIHA

Consommation par destination	ha	%
Habitat	1	100%
Activités agricoles	0	0 %
Total consommation d'espace	1	100%

Les surfaces consommées par l'urbanisation se répartissent exclusivement sur des projets d'habitations individuelles.

Le projet du PLU prévoit :

- Une densification du bourg avec un potentiel urbanisable en zone U de 1,1 ha
- Des surfaces à urbaniser de 4,5 ha

Conformément aux orientations du SCoT, la densité moyenne définie est de 12 logements à l'hectare.

La commune de Cesny-aux-Vignes a opté pour un objectif d'environ 60 logements pour les 15 ans à venir.

Un décompte précis des parcelles pouvant faire l'objet d'une urbanisation en zones U et du nombre de logement effectivement réalisable sur la parcelle a donc été réalisé. L'urbanisation comblant les dents creuses pose des difficultés à appliquer strictement une densité de 12 logements à l'hectare, due souvent à la morphologie parcellaire et l'accès à la future construction, contrairement aux zones 1AU, ce qui amène donc à nuancer les objectifs de densité au sein de la zone U.

Projet du PLU

Ce décompte a donc permis d'envisager dans le Bourg environ 12 logements possibles, pour une surface brute d'environ 1,1 ha.

En complément de la densification des secteurs urbanisés, il est prévu 3 zones urbanisable 1AU dans le bourg, pour une surface de 4,5 ha, permettant de se rapprocher d'une densité de 12 logements à l'hectare et d'envisager ainsi la construction d'une soixantaine de constructions.

La prise en compte de la gestion économe de l'espace est un des axes du projet de PLU, puisque les surfaces agricoles et naturelles sont dans l'ensemble préservées en favorisant la densification du tissu urbain existant et en créant une surface à urbaniser au sein du bourg contribuant au maintien des équilibres naturels du territoire.

La commune a dans ce sens poursuivi sa réflexion en travaillant sur ses formes urbaines et en favorisant la densification de son tissu urbain, même si très peu d'espaces sont aujourd'hui disponibles au sein du tissu bâti. Un développement spatial mesuré permettra ainsi de la même façon de poursuivre la politique d'accueil de nouvelles familles tout en préservant ses espaces agricoles et naturels.

6 – Les choix d'aménagement

En conclusion, pour répondre aux exigences d'un développement maîtrisé et garant de l'identité du territoire, le PLU a veillé à :

- **Limiter les zones à urbaniser à court terme aux surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs de croissance retenus d'une soixantaine de nouveaux logements sur 15 ans , soit trois zones AU de 4,5 ha (4 ha environ en excluant l'emprise des voies) en complément des dents creuses au sein de la zones U pour une surface de 1,1 ha, en respectant les objectifs de densité affichés par le SCoT afin de maîtriser la consommation et le mitage des espaces naturels,**
- **Préserver les espaces naturels et agricoles participant à la valorisation du cadre de vie par leur inscription en zone N ou A, soit 93,3 % du territoire communal,**
- **Favoriser les constructions en continuité de l'existant, par la densification des zones U, et par la création des zones urbanisables au cœur ou en continuité du bâti existant,**
- **Privilégier les opérations d'ensemble intégrées à l'environnement urbain et rural, par la création de zones à urbaniser dont l'aménagement est encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),**
- **Définir des limites franches entre urbain et rural, notamment en imposant des coupures d'urbanisation et la plantation de haies vives bocagères locales en bordures des espaces naturels/agricoles avec les espaces urbanisés.**

7 - Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

1. Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur

En vertu de l'article R.161-2° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution, ...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

La prise en compte de l'environnement a été un objectif majeur tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et comme en atteste l'ensemble du rapport de présentation.

La considération de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine présent sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme conduit à une politique de préservation et de protection du patrimoine dans une logique de pérennité et de développement durable afin de maintenir les composantes patrimoniales, paysagères et environnementales.

La commune s'insère dans un paysage rural, ponctué par quelques massifs boisés.

La préoccupation de la commune, au travers son P.A.D.D., est de protéger et de conforter son cadre naturel et paysager et en premier lieu ses paysages agricoles. Les principes pris dans le P.L.U. visent à protéger ces espaces du mitage urbain, concourant ainsi à leur protection.

1.1 Sur les sites naturels

La localisation de l'urbanisation a été réalisée en recherchant une densification des zones urbaines en tenant compte des contraintes qui s'imposent au territoire communal.

La commune n'est pas concernée par des protections particulières type ZNIEFF, site NATURA 2000 ou site classé. Toutefois, la préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation uniquement dans le bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse.

De façon générale, la mise en valeur et la protection de l'environnement sur Cesny-aux-Vignes se traduit tant par la veille de l'intégrité des grands espaces naturels et zones sensibles situés sur le territoire communal mais aussi la préservation de ses trames vertes et bleues. Les corridors écologiques terrestres et aquatiques sont maintenus et préservés par le projet communal par un classement en zones naturelles.

7 - Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

Au-delà de ces éléments, les zones à urbaniser devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Ceux-ci seront importants en limite de zone afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions. Ainsi, les haies seront préservées et d'autres créées afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

La protection de certains éléments naturels au titre de la loi paysage permet de préserver les alignements d'arbres mais également de maintenir leurs valeurs patrimoniales et le marquage visuel qu'ils apportent au paysage de Cesny-aux-Vignes. Elle permet, en outre, de maintenir la valeur écologique des sites : les espaces boisés et les alignements d'arbres forment de larges cordons boisés entre les pâturages, les espaces bâtis et les champs cultivés. Ces cordons jouent un rôle essentiel de corridor écologique qu'il est nécessaire de maintenir notamment dans ce paysage de plaine.

1.2 Sur les zones humides

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, document de portée supra communale préconise de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ».

La disposition n°83 précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides : « afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides ».

Les zones humides observés, notamment dans les Vallons du Laizon et du ruisseau de Douet ont bien été identifiés et protégés par un classement en zone naturelle.

Selon les données DREAL, les parcelles les plus au Nord du bourg sont situées en zone de fortes prédispositions à la présence de zone humide. Cependant, aucune zone humide avérée n'est répertoriée. Une étude spécifique avec sondage de terrain sur les deux zones 1AU les plus au Nord a permis de lever toute suspicion de présence réelle de zone humide dans les futures zones à urbaniser. L'étude nous apprend qu'aucune espèce observée sur site ne fait partie des plantes indicatrices de zones humides et que les sols ne présentent pas les caractéristiques des terrains humides.

Ainsi, l'étude de délimitation de zone humide sur les parcelles ZC n°30 et 89 et AB284 et 285 a permis de confirmer l'absence de zone humide sur les 2 zones 1AU.

1.3 Sur les espaces agricoles et les exploitations

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation dans le bourg, les milieux naturels et agricoles restent préservés d'une urbanisation éparse.

Les espaces agricoles du territoire communal ont été protégés par un classement spécifique représentant 83% de la commune. La partie Est de la commune accueillant les exploitations, a été volontairement exclue de toute nouvelle urbanisation afin de ne pas entraver le développement des exploitations.

Les nouvelles zones proposées à l'urbanisation demeurent en continuité de l'urbanisation existante ou au sein même du territoire urbanisé.

Elles ne détériorent pas les unités agricoles en place : les 2 zones 1AU au Nord sont déjà intégrées dans l'espace urbain tandis que la zone au Sud constitue un espace limité. De plus, les exploitants ont été associés au PLU (réunion spécifique) afin d'y intégrer leur activité actuelle et leurs projets.

7 - Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

De même, les projets n'auront pas d'impact sur la circulation des engins agricoles, ne créant pas d'impossibilité d'accès aux parcelles ou d'aménagements incompatibles avec l'accès aux bâtiments d'exploitation.

1.4 Sur la consommation des espaces

Conformément au SCOT et au PLH, la commune a porté une attention particulière à **limiter sa consommation d'espaces en respectant les surfaces à urbaniser allouées par le PLH (5 ha)**. Les nouvelles zones à urbaniser sont situées au cœur du bourg ou dans son prolongement. Aucune extension de l'urbanisation n'est autorisée en dehors de l'enveloppe bâtie sur le reste du territoire communal.

Par une préservation accrue des paysages agricoles et milieux naturels sur l'ensemble du territoire, le PLU s'engage à empêcher tout habitat éparé. Les écarts et lieux-dits existants sont identifiés en zone A où seules les extensions mesurées et annexes sont autorisées sous certaines conditions.

La commune s'est ainsi limitée à définir son PLU de façon à permettre :

- La définition d'un territoire urbanisé cohérent et homogène dans le respect de ses espaces sensibles
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements permettant la valorisation des déplacements doux.
- Le choix d'une urbanisation durable et moins consommatrice d'espace (12 logements / hectare)
- L'urbanisation de parcelles situées au sein du bourg

1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLU. La commune est concernée par certains risques que le projet communal doit prendre en compte via une maîtrise du développement urbain sur les secteurs sensibles et une adaptation des règles de constructibilité.

Le territoire présente essentiellement un risque inondable (débordement des cours d'eau et débordement de la nappe phréatique). Les zones à risques ont été identifiées par la DREAL. **Toutes les zones présentant un risque en secteur non urbanisé demeurent inconstructibles par un classement naturel ou agricole.** Dans les zones déjà urbanisées, des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la sécurité des biens et des personnes et ne pas augmenter l'aléa (article 1).

2. Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement

2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel

● La préservation du patrimoine existant

La commune a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain. Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet municipal et se réfère à la notion d'équilibre et de préservation des espaces.

La commune dispose sur son territoire de la présence d'un bâti ancien de qualité qui participe à son identité. L'identification des caractéristiques morphologiques des différentes entités et leurs traductions réglementaires correspond à cet objectif. Pour cette raison, une réglementation particulière permet d'encadrer l'évolution du

7 - Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

bâti. L'article 11 du règlement impose que les bâtiments devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant. Ainsi, les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.

● **Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement**

La prise en compte de l'environnement se traduit dans ce sens par une recherche systématique d'intégration du bâti dans son environnement qu'il s'agisse d'un traitement paysager avec une attention sur les franges urbaines et l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site avec le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et des urbanisations nouvelles (implantation des constructions, choix des matériaux, forme urbaine...).

Sur le pourtour des zones urbanisables, en contact avec les zones agricoles ou naturelles, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit également être créé.

2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

La gestion des eaux pluviales est un volet important de l'aménagement de nouvelles zones. Les dispositifs doivent privilégier un traitement à la parcelle afin d'éviter toute saturation du réseau.

Concernant les eaux usées, le réseau de collecte ainsi que la station d'épuration sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les nouveaux espaces à urbaniser.

2.3 Incidences sur les déplacements

La mise en œuvre du projet ne remettra pas en cause le fonctionnement urbain du village néanmoins la création de nouvelles zones d'urbanisation se traduira par une augmentation des trafics, notamment dans le centre. Un emplacement réservé a été instauré sur la route des quatre puits pour créer un accès sécurisé à la zone 1AU du Sud du bourg. Sur la RD n°47, le tourne à gauche est préservé pour conforter la sécurité de la zone. Précisons que la municipalité n'a pas souhaité créer de nouvelles zones d'habitat avec accès direct sur la RD n°47.

La densification du tissu bâti permettra aussi de favoriser les déplacements doux, piétons au sein du bourg notamment par les trottoirs déjà présents dans le bourg.

2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.

Un développement urbain, même maîtrisé, implique cependant des réflexions en termes de nuisances sonores et qualité de l'air. Dans ce cadre, les choix d'implantation, de matériaux, de type d'aménagement et de mobilité au sein du tissu bâti sont importants.

En matière d'urbanisme, la sauvegarde des espaces naturels et agricoles de la commune constituent des axes forts du PLU et sont autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Par une concentration des zones urbanisées dans le bourg, le PLU s'attache à développer les modes alternatifs à l'automobile devant permettre à terme d'améliorer les différents déplacements au sein du bourg notamment entre les nouveaux secteurs créés et l'habitat existant. Le développement des déplacements doux dans le bourg ramassé de Cesny-aux-Vignes doit ainsi favoriser l'évolution des

7 - Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

pratiques et donc contribuer à limiter l'augmentation des gaz à effet de serre générés par cette nouvelle urbanisation.

Les éléments formulés dans le PLU devraient, même s'il est difficile de les quantifier, participer à l'amélioration de la qualité de l'air : protection des éléments naturels, limitation des secteurs urbanisés et à urbaniser dans le tissu urbain de la commune, préservation des espaces boisés, création de haies, recours aux énergies renouvelables et non nuisibles, ...



8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

1 - Compatibilité des orientations du PLU avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Val ès dunes a été approuvé le 16 octobre 2014.

Le PLH fixe 3 orientations :

- Maintenir un niveau régulier de construction tout en diversifiant les formes et en économisant l'espace.

Un des objectifs visés est de conserver un rythme constant de construction afin d'assurer le maintien de l'offre en services et en équipement, notamment une stabilisation des effectifs scolaires.

- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés
- Garantir la réussite de la politique locale de l'habitat et faire vivre le PLH

Les programmes locaux de l'habitat ont vocation à décliner les objectifs du programme d'actions sur les plans locaux de l'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec le PLH. Le rapport de compatibilité implique que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que les documents d'urbanisme favorisent explicitement la réalisation des objectifs du PLH.

Le PLH a déterminé la répartition de ces objectifs à l'échelle de la commune de Cesny-aux-Vignes. La commune est classée en commune rurale avec un objectif de construction neuve qui doit se situer entre 8 et 10 logements par an soit 60 logements à partir de 2013. Notons que depuis 2013, une unique construction a vu le jour.

En matière de densification, le PLU doit respecter un minimum de 12 logements à l'hectare dans le cas d'opération de plus d'un hectare.

En matière de mixité, l'Orientation d'aménagement et de Programmation propose une offre de logements adaptée :

- Des logements de taille variable, notamment pour favoriser la mixité générationnelle, l'installation de personnes à mobilité réduite, et répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfant, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules).
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voirie locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants

La commune projette ainsi sur le terrain lui appartenant (partie ouest de la zone 1AU la plus au nord) la construction de logements locatifs, contribuant à la mise en place de ce parcours résidentiel.

Le PLU n'est pas l'outil permettant de prendre en compte les besoins spécifiques, puisqu'il ne peut pas réglementer la taille des logements ni leur destination précise (maison de retraite, résidence étudiante, ...). En revanche, le positionnement des zones d'extension de l'urbanisation dans l'enveloppe du bourg assure une proximité des services et équipements pour les nouveaux arrivants.

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

2 - Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesny-aux-Vignes s'inscrit dans les grands objectifs du DOG du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole approuvé le 20 octobre 2011. Elle est classée comme commune rural ou périurbaine.

● **les objectifs relatifs aux espaces et sites naturels à protéger**

Le SCoT Caen-Métropole a identifié la question de l'eau potable comme l'un des enjeux majeurs de l'objectif de préservation des ressources vitales du territoire. Il convient donc de permettre le développement du territoire tout en prenant soin de veiller à la préservation de la ressource en eau, tant au plan qualitatif que quantitatif. Il s'agit en particulier de promouvoir un urbanisme cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et dont l'impact sur le cycle naturel de celle-ci est le plus limité possible.

Les nouvelles zones à urbaniser n'impactent aucun périmètre de protection du captage. Les nouvelles zones constructibles viennent étoffer le bourg et se situent donc à proximité directe des réseaux. Les ressources en eau sont suffisantes pour absorber ce développement.

Une attention particulière sera portée par ailleurs sur le traitement des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser (dispositifs de noues paysagères intégrés au sein des corridors créés dans la zone à urbaniser). L'Orientations d'aménagement et de programmation précise que dès que cela sera possible, les constructions seront connectées au réseau d'eau pluvial communal. Le cas échéant, la gestion se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements.

Concernant l'assainissement, les dispositifs en place d'assainissement collectif permettent une épuration optimale des pollutions collectées.

● **les objectifs relatifs aux grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux**

Le SCOT a pour objectif de maîtriser la consommation de l'espace pour répondre à l'ambition d'un territoire éco-responsable. L'enveloppe globale des nouveaux terrains est de l'ordre de 3000 ha sur 20 ans. Ces extensions devront se faire en continuité des espaces urbanisés et s'inscriront dans un schéma de mixité et de densité.

Le PLU s'est attaché à limiter sa consommation d'espaces agricoles en limitant son étalement urbain par la définition de zones en continuité du tissu existant. Le SCOT a déterminé une enveloppe foncière à vocation d'habitat de 119 ha pour la CDC Val ès dunes. Le PLH a ensuite décliné ces objectifs par communes.

Le PLU a pris en compte la pérennité des terres agricoles et des exploitations, notamment par le biais d'une réunion en mairie avec les agriculteurs (localisation des exploitations agricoles, occupation des sols,

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

pérennité des exploitations, plans d'épandage...).

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de dresser un état des lieux de l'espace et de l'activité agricole. Toutes les terres agricoles sont classées en zone A qui occupe ainsi 83% du territoire communal.

De plus, la volonté affichée d'urbaniser uniquement la zone urbaine du bourg répond au principe de consommation économe des espaces agricoles en limitant le mitage. De plus, un phasage de l'urbanisation est prévu afin d'étaler dans le temps le développement de la commune.

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces agricoles, les quelques lieux dits présents sur la commune restent figés dans leur configuration actuelle.

● **les objectifs relatifs aux activités économiques**

Le SCOT met en avant le fait de définir les activités en fonction du rayonnement des communes et pôles identifiés. La commune ne compte aujourd'hui aucuns commerces et seulement quelques artisans indépendants. Une zone spécifique (Ux) accueillant une entreprise a été identifiée à l'Ouest du bourg. En zone U, le PLU offre la possibilité d'installer des commerces, des services ou encore des artisans compatibles dès lors que leurs activités sont compatibles avec l'habitat.

● **les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville**

La protection et la mise en valeur des paysages s'inscrit parmi les grands objectifs du SCOT exposés dans le PADD. Il s'agit en effet de préserver la qualité de vie qui constitue à la fois un attrait et un atout du territoire.

La commune de Cesny-aux-Vignes est emprunte de la véritable séparation paysagère entre la Plaine de Caen et la basse vallée de la Dives. La partie Nord de la commune présente des caractéristiques paysagères qui diffèrent des grandes parcelles ouvertes du Sud.

Dans ce cadre, la définition des zones à urbaniser en continuité directe du tissu urbanisé permet de limiter l'étalement urbain. Les franges urbaines sont travaillées dans les OAP afin d'assurer une transition paysagère de qualité entre espace agricole et constructions. Des éléments paysagers sont protégés ou à créer en entrée de bourg. L'entrée Est, exempte de toute nouvelle construction, bénéficie de perceptions de qualité sur le bâti ancien de la commune.

A l'instar des préconisations du SCOT, la commune encourage une architecture durable et privilégie les principes en faveur des économies d'énergie. Ces dispositions sont rappelées dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation et doivent servir de fil conducteur pour les opérations à venir et dans l'article 15 du règlement écrit.

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

● les objectifs relatifs à la prise en compte des risques naturels

Le risque principal sur la commune demeure le risque de remontées de la nappe phréatique notamment dans le bourg. Les dispositions sont prises dans le règlement pour éviter les constructions en sous-sol, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et les infiltrations des eaux pluviales dans les sols dans les secteurs soumis à un aléa fort. La topographie et les paysages de plaine de la commune sont favorables aux ruissellements bien que non répertoriés spécifiquement.

Dans ce cadre, la protection des haies et espaces boisés contribue à la régulation des eaux.

● les objectifs relatifs à la prise en compte du Plan-Climat Energie (PCET)

Les documents d'urbanisme doivent favoriser la densification des zones urbaines existantes. Le bilan des dents creuses a révélé un potentiel de 1,1 ha en zone U dans le bourg. Ces dernières font néanmoins l'objet de rétention foncière importante.

Concernant le développement des déplacements doux, la commune souhaite développer de nouveaux aménagements en collaboration avec le lotisseur au sein des nouvelles zones urbaniser afin de favoriser les connexions avec l'habitat existant.

D'une manière générale, le PLU s'est attaché à privilégier la densification du tissu bâti du bourg, regroupant les équipements et services. En parallèle, le PLU a porté une attention particulière à la préservation des paysages, des sites naturels sensibles, des espaces agricoles, la commune de Cesny-aux-Vignes présentant les caractéristiques d'une commune rurale.

Ainsi, le projet repose sur un juste équilibre entre le développement urbain et la préservation des paysages, des espaces par une priorité donnée à la densification du tissu bâti existant en lien avec le caractère rural de la commune de Cesny-aux-Vignes.

9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU

Rappel de la réglementation et proposition d'indicateurs de suivi

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ont été retenus selon les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est à noter que la liste des indicateurs n'est pas exhaustive et que ceux-ci visent à refléter l'impact du document d'urbanisme sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné et cohérent avec les orientations du document d'urbanisme et les moyens d'actualisation de la collectivité.

THEMES	INDICATEUR DE SUIVI	UNITE DE DEFINITION	STRUCTURE RESSOURCE
POPULATION	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	nombre d'habitants	INSEE, Commune
HABITAT	Nombre de logements produits depuis l'approbation du PLU	nombre de logements réalisés	Commune
	Surface des zones U et AU urbanisées depuis la mise en œuvre du PLU		
CONSOMMATION DES ESPACES	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographie aérienne	hectares ou m ²	Commune
ESPACES AGRICOLES	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire communal	SAU et nombre d'exploitants communaux	Chambre d'agriculture
DEPLACEMENTS	Voies douces piétonnes et/ou cyclistes aménagées ou requalifiées depuis l'approbation du PLU	Avancement des projets	Commune
	Travaux engagés sur la voirie		
	Stationnement créé		
CADRE DE VIE	Evolution des réseaux (eau potable, défense incendie, réseaux numériques...)	Avancement des projets	Commune
ESPACES NATURELS	Part du territoire en zone N	hectares ou m ²	Commune
	Surface des zones humides	hectares ou m ²	DREAL
	Etat des haies protégées	Mètres linéaires	Commune