

Commune de  
**CESNY BOIS HALBOUT**  
**Plan Local d'Urbanisme**



## RAPPORT DE PRESENTATION

**Elaboration du PLU :**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :*

---

## Sommaire

### **1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU ..... 4**

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....	4
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Cesny Bois Halbout.....	8
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols arrêté mais non approuvé .....	9

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### **2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles ..... 14**

1 – Une topographie marquant la bipolarité de la commune .....	14
2 – Géologie.....	14
3 – Climatologie .....	18
4 – Hydrologie .....	19
5 – Gestion de l'eau potable.....	19
6 – Gestion de l'assainissement.....	20

### **3 – Organisation des espaces et développement durable ..... 24**

1 – Les grands principes d'organisation spatiale .....	24
2 – Etat des lieux du milieu naturel et des paysages.....	32
3 – Définition des zones sensibles et mesures de protection .....	35

### **4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis ..... 40**

1 – Perception des espaces bâtis .....	40
2 – Réseau viaire et déplacements .....	44
3 – Morphologie urbaine.....	49
4 – Patrimoine et typologie du bâti.....	50
5 – Polarités.....	52

### DIAGNOSTIC

### **5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal..... 54**

1 – Population .....	55
2 – Le parc de logements .....	63
3 – Activités.....	72

---

<b>4 – Prévisions de développement - logement .....</b>	<b>93</b>
---	-----------

## LES CHOIX D'AMENAGEMENTS – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### **6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus .....**

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune.....	91
2 – Les choix d'aménagement de la commune .....	92
3 – La définition du zonage.....	96

### **7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement .....**

1 – Incidences du PLU.....	100
2 – Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur ..	102

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Cesny-Bois-Halbout a été prescrit le 29 mai 1996. Il a été arrêté le 21 décembre 2000.

Le POS n'ayant néanmoins jamais été approuvé, la commune se trouve actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune de Cesny-Bois-Halbout 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, 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.

Ce document 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, le PLU sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

En données de cadrage :

La commune de Cesny-Bois-Halbout se situe dans le canton de Thury-Harcourt (département du Calvados). Elle a intégré la Communauté de Communes de la Suisse Normande et fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Suisse Normande. Sa superficie est de 666 Ha, pour une population de 650 habitants (estimation communale 2003).

Cesny-Bois-Halbout se trouve à 25 Km au sud de l'agglomération caennaise et à 8 Km à l'Est de Thury-Harcourt.

Commune rurale, sur la rive droite de la vallée de l'Orne, Cesny-Bois-Halbout est en limite de deux régions paysagères distinctes : le Cinglais et la Suisse Normande.

# 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### 1.1 Phase 1 : le Diagnostic

#### *Recueil des données existantes*

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique,...).

L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :

- Espaces naturels et agricoles,
- Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
- Études paysagères et conservation du patrimoine...

#### *Le fonctionnement socio-économique*

Tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

#### *L'énoncé du diagnostic*

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisée le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

# 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

### Définition d'une politique d'ensemble

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

### Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, ...
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuelle et de préservation de sites remarquables.

### Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérent pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient fait lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en découle un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

## 1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

## 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières : U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou précontentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

### 1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence les évolutions à faire figurer dans le PLU.

### 1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

### 1.6 La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

# 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L.121-1.
- Les orientations par secteur (facultatives) :
  - Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.
- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

*PLU composé de six pièces :*

- *Rapport de présentation,*
- *PADD,*
- *Orientations par secteur*
- *Règlement,*
- *Documents graphiques,*
- *Annexes.*

## 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

### 3. Principes et orientations de nature supra communale et le PLU de Cesny-Bois-Halbout

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet, les 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.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, s'il existe. Actuellement, le SCOT Suisse Normande, comprenant la communauté de la Suisse Normande et celle de Condé sur Noireau (soit 20 200 habitants), est en constitution et les orientations ne sont donc pas définies. Seul un arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002 a été pris pour déterminer le périmètre du SCOT. Un syndicat mixte a été créé le 8 octobre 2002. Actuellement, l'intercommunalité met en place des commissions de travail afin de fixer les objectifs du SCOT.

De plus, le PLU doit 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 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996.

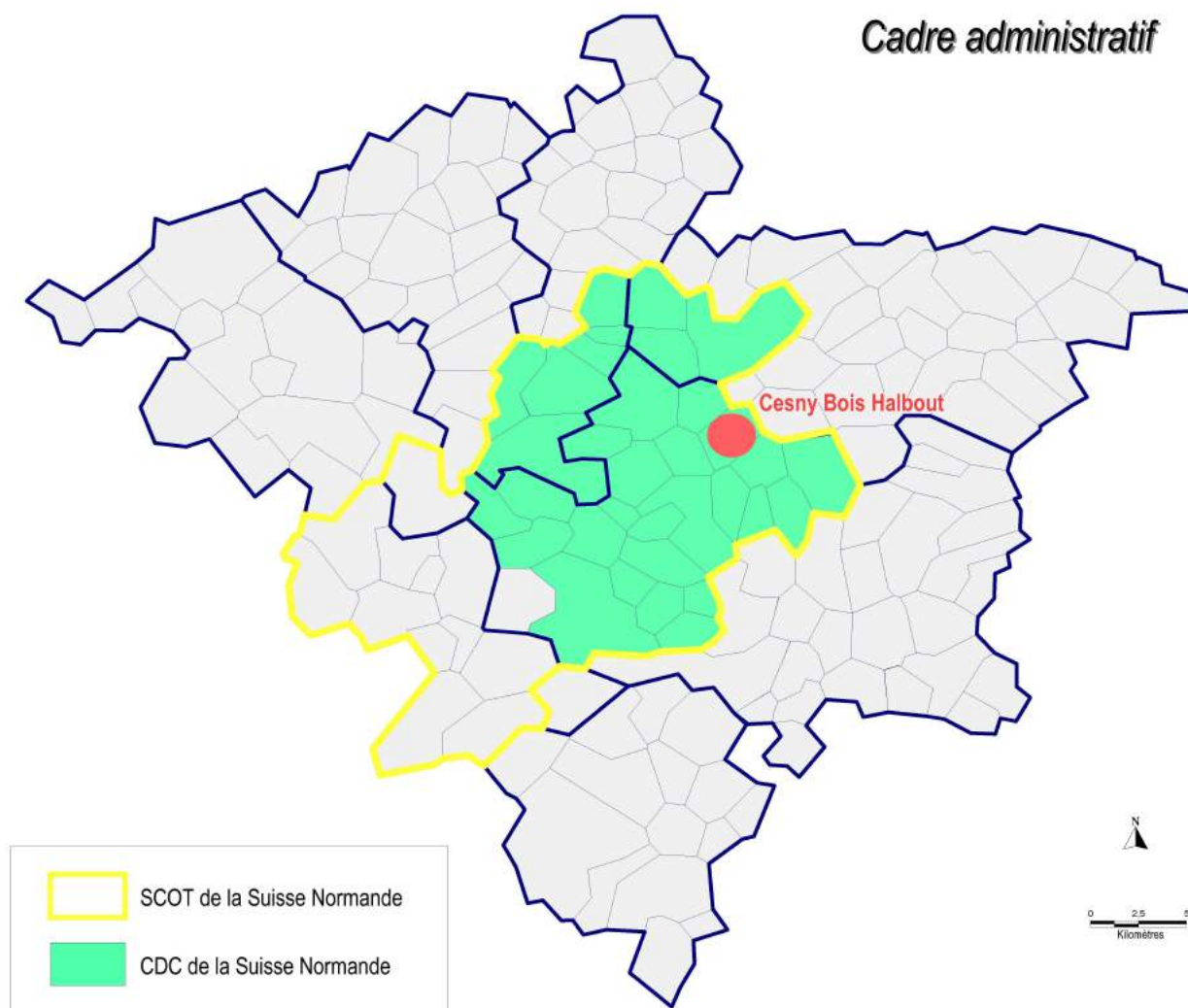
En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de commune de la Suisse Normande, la commune de Cesny-Bois-Halbout doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Assainissement,
- Collecte et traitement des ordures ménagères,
- Création, aménagement et entretien de voirie,
- Activités sportives et loisirs,
- Création ou équipement de zones d'activités industrielles ou artisanales,
- Soutien des activités industrielles, commerciales et de l'emploi,
- Tourisme,
- Aménagement de l'espace, élaboration de charte de développement,
- Restauration scolaire, cantines, garderies.

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est compatible avec un texte ou à un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

## 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU



### 4 Bilan du Plan d'Occupation des Sols arrêté mais non approuvé

#### 4.1 Objectifs initiaux

Le plan d'occupation des Sols fut arrêté le 21 décembre 2000. Il n'a pas été approuvé : actuellement la commune se trouve donc sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

Les objectifs initiaux de ce POS étaient :

- Une croissance modérée de la population
- Le développement d'une nouvelle zone d'urbanisation.
- La réalisation de nouveaux équipements afin d'accroître l'attractivité de la commune.
- La protection des milieux naturels existants et les sites de qualité.

# 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 4.2 Perspectives démographiques

Dans le cadre de ce POS, les hypothèses et les objectifs d'aménagement étaient les suivants :

- Augmentation modérée de la population.

Partant d'une population de 637 habitants en 1999, la commune s'est donnée pour objectif d'atteindre 800 habitants à l'horizon 2010 soit environ + 30% sur 10 ans.

Cette évolution nécessite le développement de l'habitat sur des parcelles vouées à l'urbanisation et par le biais de la construction de 16 logements locatifs le long de RD 255.

Les différents seuils de la population devraient être atteints grâce à l'urbanisation des zones 1NA et NA, situées sur le secteur de Bois-Halbout (11,7ha).

## 4.3 Organisation spatiale souhaitée

Les perspectives énoncées lors de la révision du POS étaient les suivantes :

- « urbaniser en priorité les zones non bâties situées à l'intérieur du périmètre urbain du bourg de Bois Halbout, afin de densifier le centre »
- « réaliser de nouveaux équipements publics, plus adaptés aux besoins de la population »
- « améliorer la voirie dans le village »
- « créer des chemins piétonniers autour du bourg dans le but de développer l'attrait touristique de la commune »
- « préserver les espaces naturels et l'activité agricole présent sur la commune »

Ces principaux objectifs d'organisation spatiale demeurent toujours d'actualité en 2004. La demande importante dans le marché immobilier et le besoin de développement de la commune et l'entrée dans la communauté de commune de la Suisse Normande sont d'autant d'éléments qui conduisent la municipalité à apporter des propositions adaptées, en matière de logement, d'activités économiques, et cadre de vie dans le cadre du PLU.

## 4.4 Politique d'équipement

- Équipements d'infrastructures : afin d'améliorer la circulation automobile à Cesny-Bois-Halbout, les élus ont décidé d'élargir certaines voies, afin de rectifier les trajectoires jugées dangereuses. Pour cela, ils avaient réservé une bande de terrain, située en bordure de voies, afin de porter leur emprise de 7 à 10 m.  
La commune a également réservé des terrains dans le bourg de Bois Halbout, destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier ; Il est implanté en limite des nouvelles zones d'urbanisation situées au contact des zones naturelles entre la RD 255 et la RD 23.

## 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

La sécurité routière et la prise en compte des autres modes de déplacement : piétons, cyclistes,... sont désormais des facteurs déterminants, qui entraînent les conditions d'amélioration de la circulation automobile vers un meilleur respect des règles.

- Equipements publics : De nouveaux aménagements sont en prévision de réalisation tels que la création de bassins de rétention des eaux pluviales d'une superficie approximative de 10 700 m<sup>2</sup>. Ces bassins seraient situés : au carrefour, entre la RD 258 et la voie communale 103 , et sur le hameau de Cesny.

### 4.5 Récapitulatif du zonage et du règlement

Le Plan d'Occupation des Sols se réglemente en résumé sur la commune de Cesny-Bois-Halbout :

● Les zones urbaines

Elles comprennent deux zones à caractère principal d'habitat :

- La zone UB : correspond à l'habitat ancien en ordre continu du village de Bois Halbout et du hameau de Cesny
- La zones UC : correspond à l'habitat récent de type résidentiel sous forme aérée.

● Les zones naturelles

Elles comprennent :

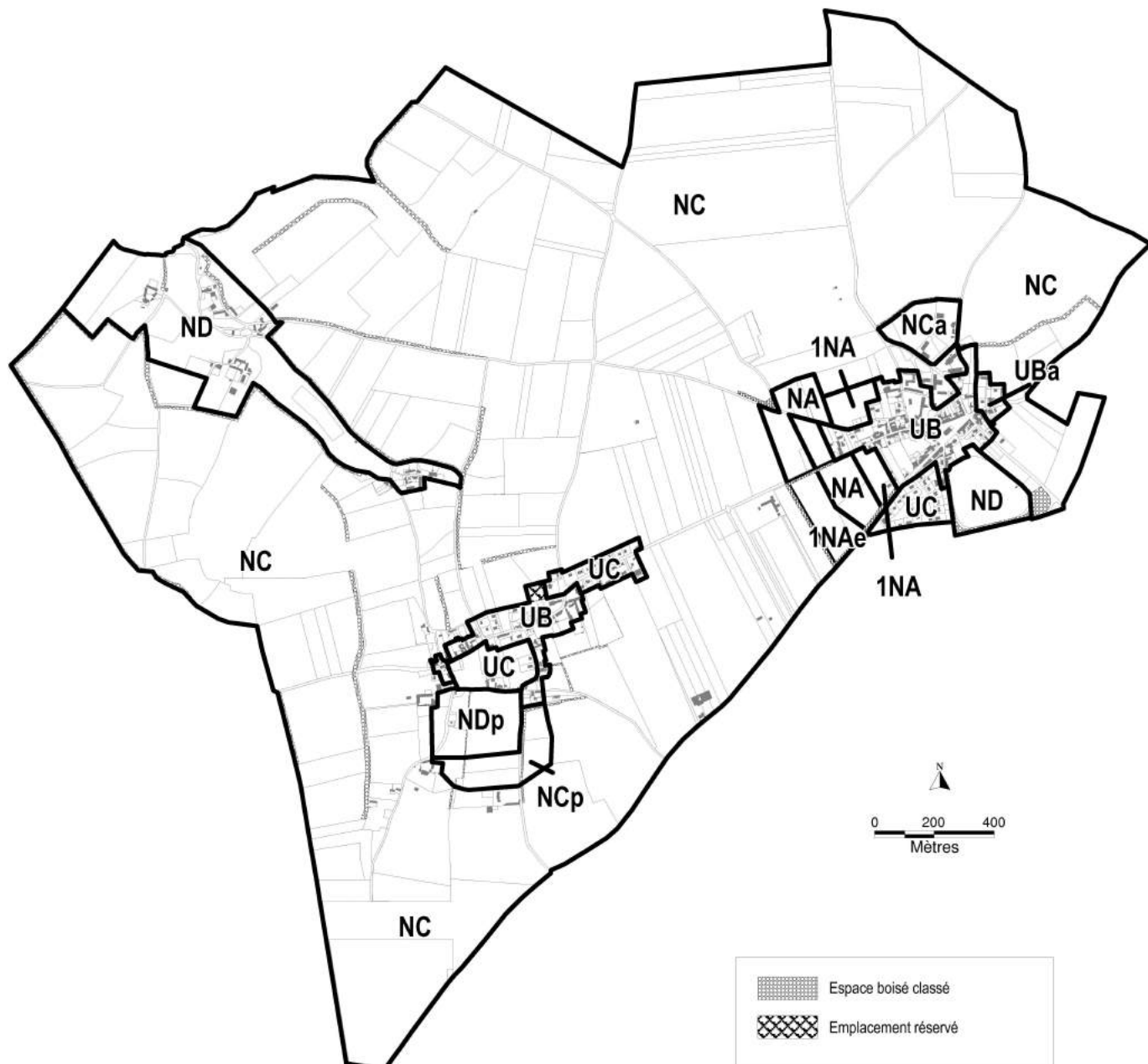
- Les zones NA : urbanisations futures destinées aux constructions à usage d'habitation
- Les zones 1NA : développement urbain à court terme du village de Bois Halbout
- La zone 1Nae : développement urbain à court terme destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales
- Les zones NC : vouées à la protection agricole
- Les zones ND : destinées à la protection des milieux naturels en raison de la qualité des site.

POS de Cesny-Bois-Halbout - Tableau récapitulatif des surfaces

Zone	Superficie totale ha	Zone	Superficie totale ha
UB	20.7	NC	574.3 Ha
UC	10.4	ND	45.5 Ha Dont 3,5 ha en espaces boisés classés
NA	7.1		
1NA	4.6		
1Nae	3.4		

# 1 – bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

## Plan d'Occupation des Sols arrêté - non approuvé



# Etat initial de l'environnement

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### 1. Une topographie marquant la bipolarité de la commune

Couvrant une superficie 666 ha, le territoire communal se décompose en deux secteurs physiquement différents, présentant une altimétrie inclinée du Sud-Est vers le Nord-Ouest:

*Vaste plateau incliné de Bois Halbout et Vallée du Cesny*

- un secteur en pentes faibles (inférieures à 6%), constituée par la partie Est de la commune où s'est développé le bourg de Bois Halbout (184m). Il est également le lieu privilégié de l'activité agricole à champs ouverts,
- un secteur de pentes plus fortes (supérieures à 15%) défini par la vallée du Cesny au Nord-Ouest du territoire. Le fond de cette vallée, établi à 130 m, présente une pente douce vers le Nord-Ouest en direction de Thury-Harcourt. Le bourg de Cesny s'est développé en tête de vallée, accompagné par deux hameaux (La Motte et La Vallée) le long du Cesny, affluent de l'Orne.

Ces deux entités remarquables sont particulièrement lisibles en empruntant la RD 255, de Bois Halbout vers Cesny . En effet, traversant la commune selon un axe médian Est-Ouest, elle permet de mieux juger la rupture topographique entre les deux bourgs et de clairement individualiser ces deux secteurs (plaine et vallée)

*Un point culminant à 201 m.*

Les parties hautes se situent sur la limite sud de la commune. Le point culminant (201m) est relevé le long de la RD 23, à l'extrémité Sud-Ouest de la commune. La localisation particulière du bourg de Bois Halbout, à la jonction de plusieurs lignes de crêtes lui permet de surplomber la quasi-totalité du territoire communal.

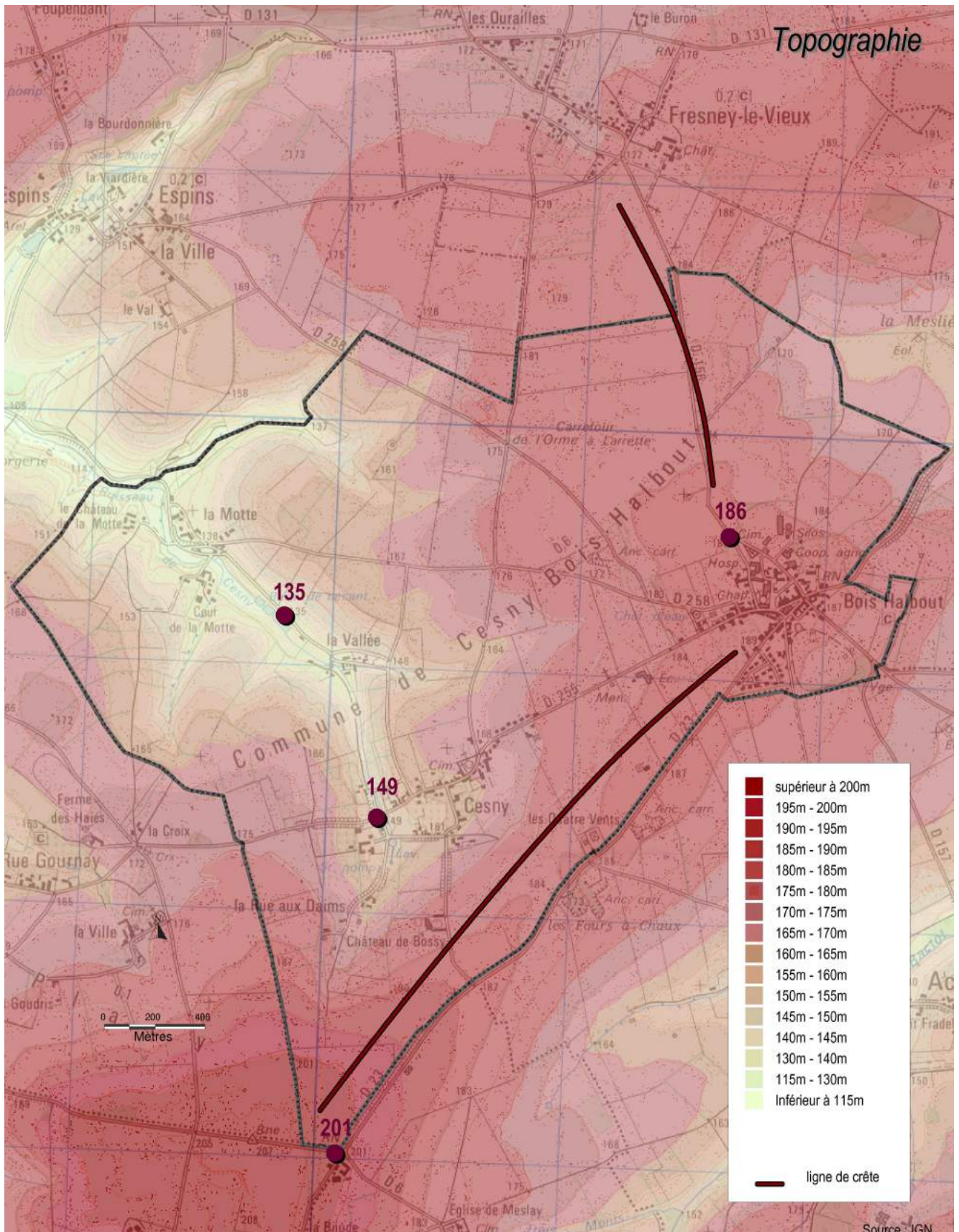
La commune de Cesny-Bois-Halbout fait donc partie d'un vaste plateau incliné qui s'élève vers le sud, où la vallée du Cesny marque la topographie par ses pentes fortes et son talweg très dessiné.

### 2. Géologie

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier les variations et l'hétérogénéité du paysage de Cesny-Bois-Halbout. Située à l'extrême nord-est du Massif armoricain et sur la bordure méridionale du Bassin parisien, la région de Cesny-Bois-Halbout est fortement marquée par son contexte géographique, caractérisé par la plaine de Caen/ Falaise et les vallées de la Suisse Normande. Ces 2 ensembles se définissent ainsi :

- à l'Est : constitué par des placages sédimentaires du Bassin parisien . L'altération de ces roches donne un matériau limoneux et argileux. Ils sont fréquemment recouverts par des limons d'origine éoliennes (loess). Les bancs calcaires, fracturés, laissent facilement l'eau s'infiltrer; les cours d'eau sont donc rares.
- A l'Ouest (Vallée du Cesny) décrit davantage des formations de grés et schistes briovériens. Ces roches beaucoup plus anciennes (environ 600 millions d'années) et plus résistantes à l'altération sont responsables du relief.

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Ces différentes formations géologiques ont une grande influence sur l'occupation du sol et l'identité paysagère du site. Sur la commune de Cesny-Bois-Halbout, cette répartition des différentes formations se retrouve dans l'organisation spatiale de la commune.

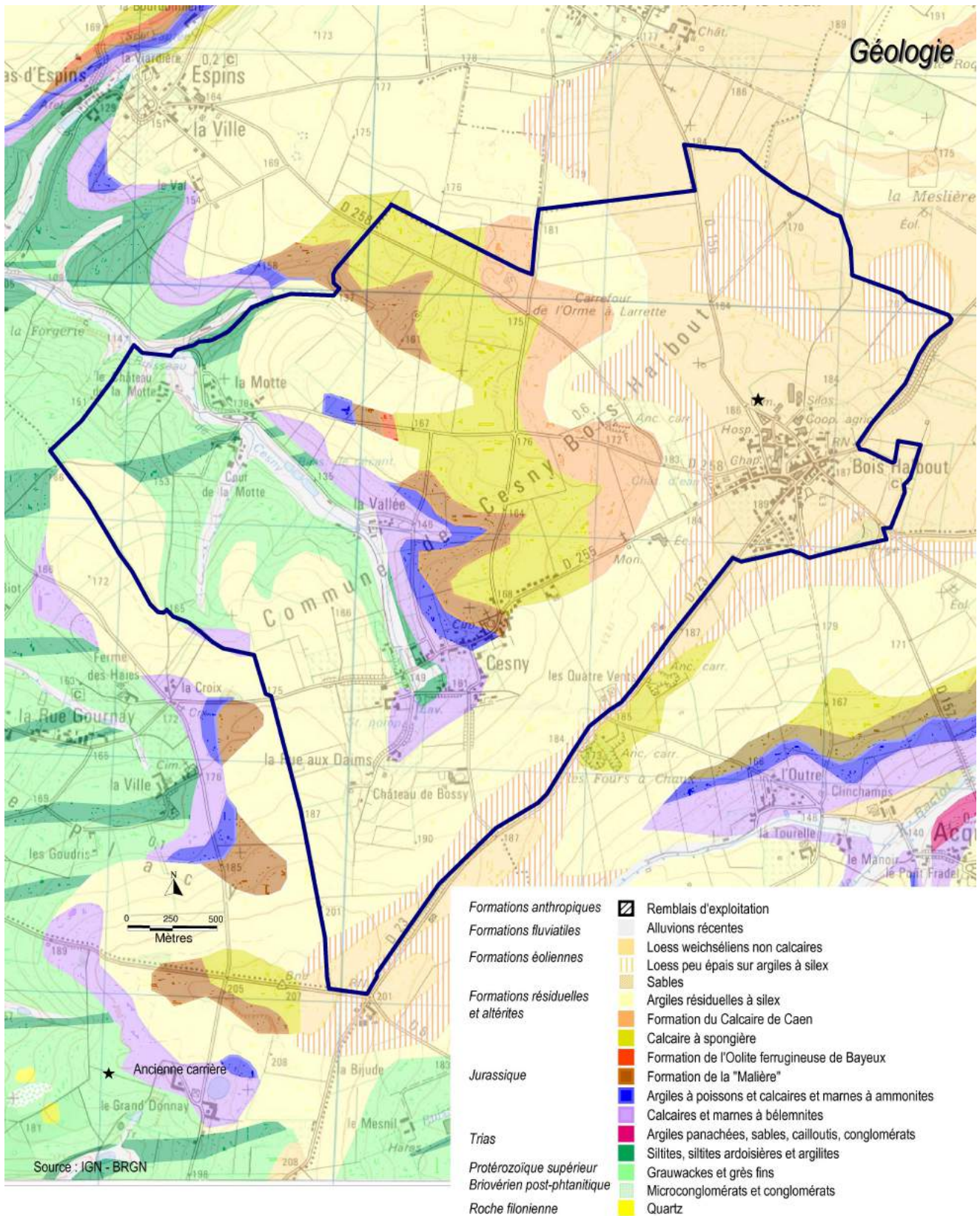
Plus précisément, en terme de faciès rencontrés, nous pouvons dénombrer plusieurs formations distinctes :

*A l'Est : placages sédimentaires  
A l'Ouest : formations de grès et schistes briovériens*

- Le calcaire à sponginaires forme une unité caractéristique du paysage de la région de Normandie. C'est un calcaire blanc, peu stratifié, riche en éponges siliceuses. Il est présent sur le site de Cesny. Au sud-ouest de Bois-Halbout, au lieu dit les Quatre vents, où une coupe de 8,10 m dans la formation est exposée dans une carrière abandonnée. Elle y est représentée par des calcaires massifs en bancs de 1 à 3 m, à l'intersection de silex bulbeux.
- Les loess peu épais sur argiles à silex se situent sur Bois-Halbout. Les dépôts éoliens de ce secteur sont suffisamment minces, inférieur à 1 m, pour avoir été incorporés dans les labours avec la partie supérieure des argiles d'altération.
- Les loess weichseliens non calcaire, se trouvent sur l'ensemble du territoire de Cesny-Bois-Halbout. Cette formation loesienne recouvre les plateaux à substrat jurassique. L'épaisseur des dépôts dépasse rarement 2 m sur les plateaux.
- Le calcaire et marnes à bélemnites est classiquement subdivisé en 3 membres :
  - à la base calcaire à *cincta nunismalis*
  - à la médiane les marnes et calcaire
  - le banc de roc sommitalVers le Sud de Bois-Halbout, l'épaisseur n'est plus que 3 à 4 m. Le banc de roc ayant disparu.
- Argiles à poissons et marnes à ammonite :  
Le calcaire à ammonites est plus facile à individualiser en particulier dans les labours, où est libérée une faune de Céphalopodes.  
A Cesny, à 2 Km au sud-ouest de Bois-Halbout, les couches fossilifères du toarcien sont séparées du pliensbachien par 0,20m de calcaire argileux rouge et ferrugineux.



## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 3 - Climatologie

Le Calvados aux paysages variés se caractérise néanmoins par une importante façade maritime lui conférant un climat à dominante océanique de type tempéré et humide. L'influence de la topographie se distingue également par la présence plus marquée des pluies sur les reliefs notamment en zone bocagère et un axe plus sec dans la Vallée de l'Orne.

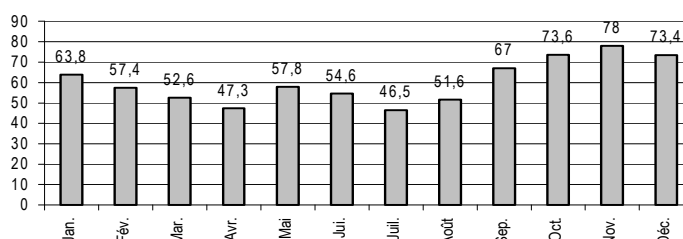
La commune de Cesny-Bois-Halbout se situe dans une région transitoire entre ces deux grandes entités paysagères.

Les données climatologiques utilisées pour l'analyse proviennent de la station météorologique de Caen – Carpiquet, station la plus proche.

#### 3.1 Les précipitations

Les données pluviométriques établies sur une moyenne d'une cinquantaine d'années révèlent un cumul annuel de 723,7 mm. Au regard de la topographie et du contexte géographique local de la commune, la situation pluviométrique de Cesny-Bois-Halbout reste inférieure aux zones bocagères de l'ouest du département beaucoup plus arrosées.

Hauteur moyenne des précipitations  
1951 – 2002 Station de Caen –  
Carpiquet (Météo France)



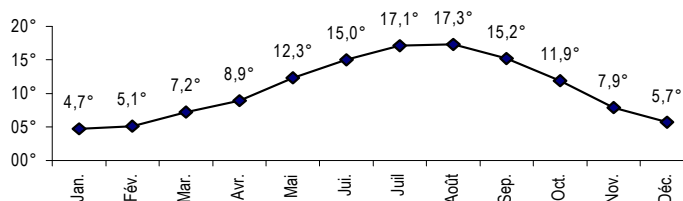
Le climat peut également être caractérisé d'humide au regard des faibles écarts entre le mois le plus pluvieux (mois de novembre avec 78 mm) et le plus sec (46,5 mm en juillet). La saison automnale reste la plus arrosée.

Cette humidité se révèle également par le nombre de jours enregistrant du brouillard avec une moyenne de 51 jours par an.

#### 3.2 Les températures

Avec une température moyenne de 10,7°, Cesny-Bois-Halbout se situe dans une zone tempérée. L'amplitude thermique annuelle est ainsi peu marquée avec des minima de 4,7° au mois de décembre et un maximum en août avec 17,3°. De même, le nombre de jours où les températures dépassent 30° n'est que de 2,1 et celui où elles sont inférieures à -10°, de 0,7. Le nombre de jours de gel de l'ordre de 41, caractérise un climat tempéré sous l'influence maritime nuancé par une situation géographique à l'intérieur des terres.

Température moyenne 1951 – 2002 –  
Station Caen Carpiquet (Météo  
France)



## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La période de déficit hydrique que l'on observe entre juin et août reste d'impact modéré et la commune n'est pas soumise, sauf cas exceptionnels, à des grandes périodes de sécheresse.

### 4. Hydrologie



*ruisseau Le Cesny*

La commune se situe sur une zone de partage des eaux entre le bassin versant de l'Orne à l'Ouest et celui de la Laize à l'Est (affluent de l'Orne). Le bassin de l'Orne dans sa globalité totalise une superficie de 2 900 km<sup>2</sup>. Il intéresse les  $\frac{3}{4}$  du territoire communal. Dans la partie Calvados, le bassin élémentaire de l'Orne représente 55% de l'aire de la Suisse Normande et correspond aux limites des pentes fortes. Le réseau hydrographique est dense, comme dans toutes les zones de massifs anciens. Ce bassin est géré par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996 dont les orientations visent une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Sa mise en œuvre est assurée par le SAGE Orne moyenne.

Au sein d'une petite vallée relativement encaissée, le ruisseau du « Cesny » (affluent de l'Orne) traverse en partie le territoire de la commune du sud-est vers le Nord-Ouest, depuis le Bourg de Cesny en direction de Thury-Harcourt.

Depuis le village de Bois-Halbout, le ruissellement de surface convergent le long de la RD 23 vers le ruisseau de Cesny et de la vallée encaissée.

Le quartier de Bouquetiers, proche du bourg, est desservi par une buse fluviale. Dans les autres secteurs d'habitat isolés, l'équipement se réduit à des fossés discontinus. Des problèmes d'inondation, par ruissellement, surviennent au Sud-Est de Bois Halbout, le long du CD 156.

Lors de fortes précipitations, il y a également parfois des problèmes d'accumulation d'eau dans la partie basse de la commune, notamment dans le hameau de Cesny.

A l'Est de la RD23, les écoulements rejoignent le ruisseau de Bactot, affluent de la Laize.

### 5. Gestion d'eau potable

L'eau potable, sur la commune de Cesny-Bois-Halbout est gérée par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de la Laize regroupant 29 communes. Le Syndicat de la Laize compte en ressources propres, les captages en nappe souterraine de Gouvix et de Tournebu, et en importation, les eaux d'Ussy et du Syndicat de production Sud du Calvados. Un captage de la nappe souterraine en partie basse de Cesny (rue aux daïms) à la source du « Cul d'oison » a été exploité jusqu'en 2003. Son faible débit nominal, atteignant 9m<sup>3</sup>/h, et sa vulnérabilité ne permettent pas actuellement de maintenir ce captage en exploitation. Actuellement, il n'existe donc plus de point de captage sur le territoire communal.

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

Selon les dernières données, le réseau en eau est de bonne qualité bactériologique et desservait, en 2002, 232 abonnés sur la commune. L'eau distribuée provient de deux captages en nappes souterraines à Gouvix et Tournebu auxquels s'ajoutent des importations d'eau en provenance du syndicat de Production Sud Calvados et Ussy.

Afin de permettre une meilleure desserte de la commune selon sa population actuelle et future, le réseau a fait l'objet de renforcement. De plus, la commune procède à l'enfouissement de son réseau sous les RD 255 et 258. Cette opération permettra le renforcement des canalisations actuelles, mises en place en 1960.

Précisons toutefois que la consommation domestique, sur l'ensemble du syndicat, a connu une nette augmentation avec +5,80% entre 2001 et 2002, soit un volume total de 11 184m<sup>3</sup>.

### 6. Gestion de l'assainissement

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 entretiens.
- 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 ».

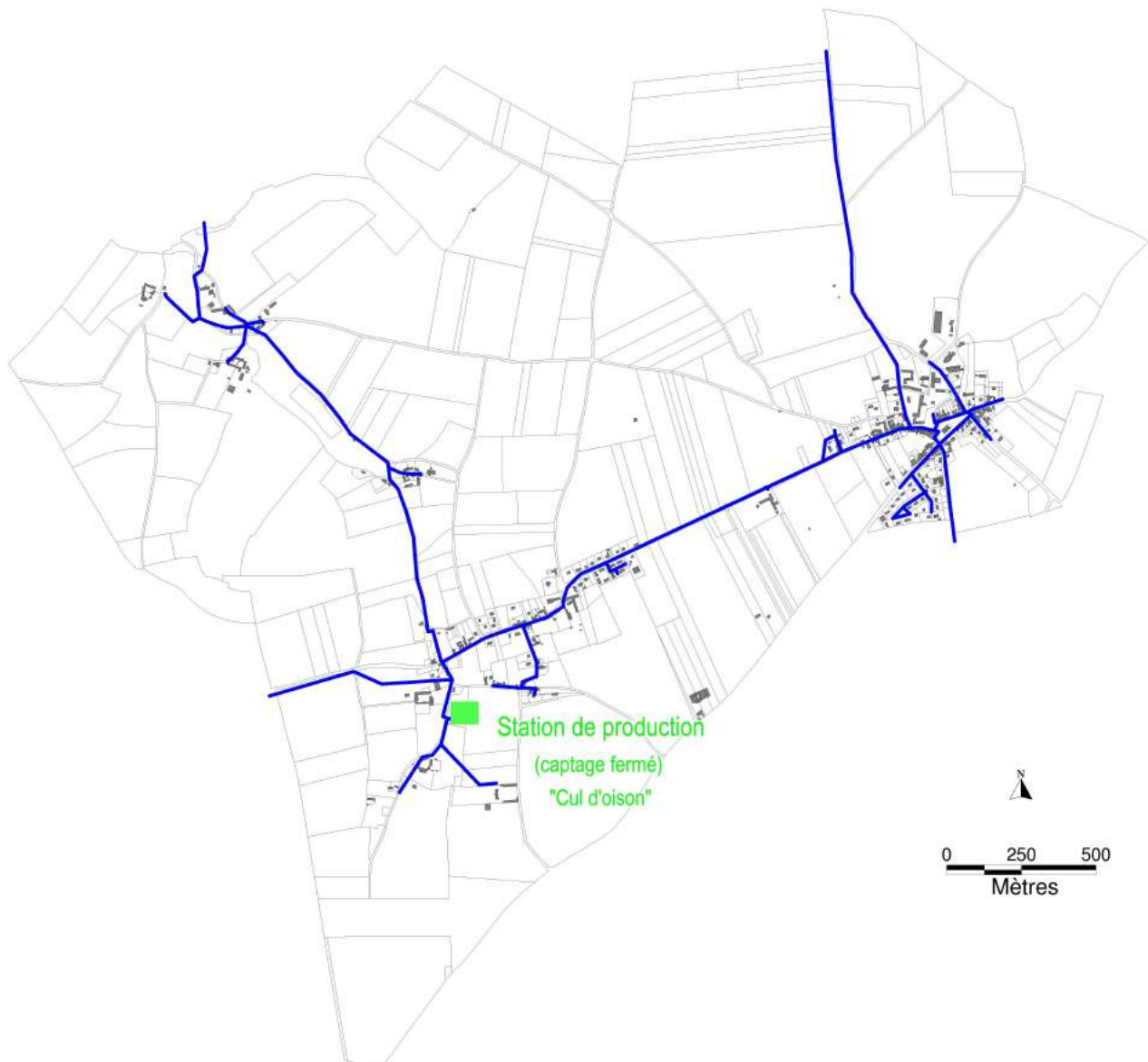
#### *Enjeu de l'aménagement communal*

Cesny-Bois-Halbout dispose d'une unité de traitement communale. L'épuration des eaux usées se fait par lagunage. Le réseau d'assainissement collectif, déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral en date du 18 juillet 1980, est exploité en régie communale. Elle possède une capacité nominale de 500 équivalent/habitant. Le volume d'eau assaini est de l'ordre de 22 000 m<sup>3</sup>, soit 150m<sup>3</sup> par abonné.

La qualité des rejets demeure acceptable malgré la présence d'algues qui augmente la teneur de pollution carbonée. Ces algues résultent de l'ensoleillement accru au cours de la période estivale et d'un coefficient de charge relativement élevé du système de traitement.

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### Réseau d'eau potable



*unité de traitement par lagunage  
dans la vallée du Cesny*

En effet, selon le SATESE, avec un nombre de raccordés de 480 et une capacité de 500EH (soit 97% de son fonctionnement), seule une augmentation de la capacité de la lagune de Cesny-Bois-Halbout permettrait d'améliorer le traitement.

Par ailleurs, une augmentation sensible de la population entraînerait nécessairement une extension des lagunes. A cette fin, la commune a d'ores et déjà acquis les terrains nécessaires (4 hectares) et a engagé la réhabilitation/extension de la station d'épuration. Dans le même temps, il sera nécessaire de procéder à la réalisation d'une étude d'impact qui définira le niveau de traitement à atteindre.

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

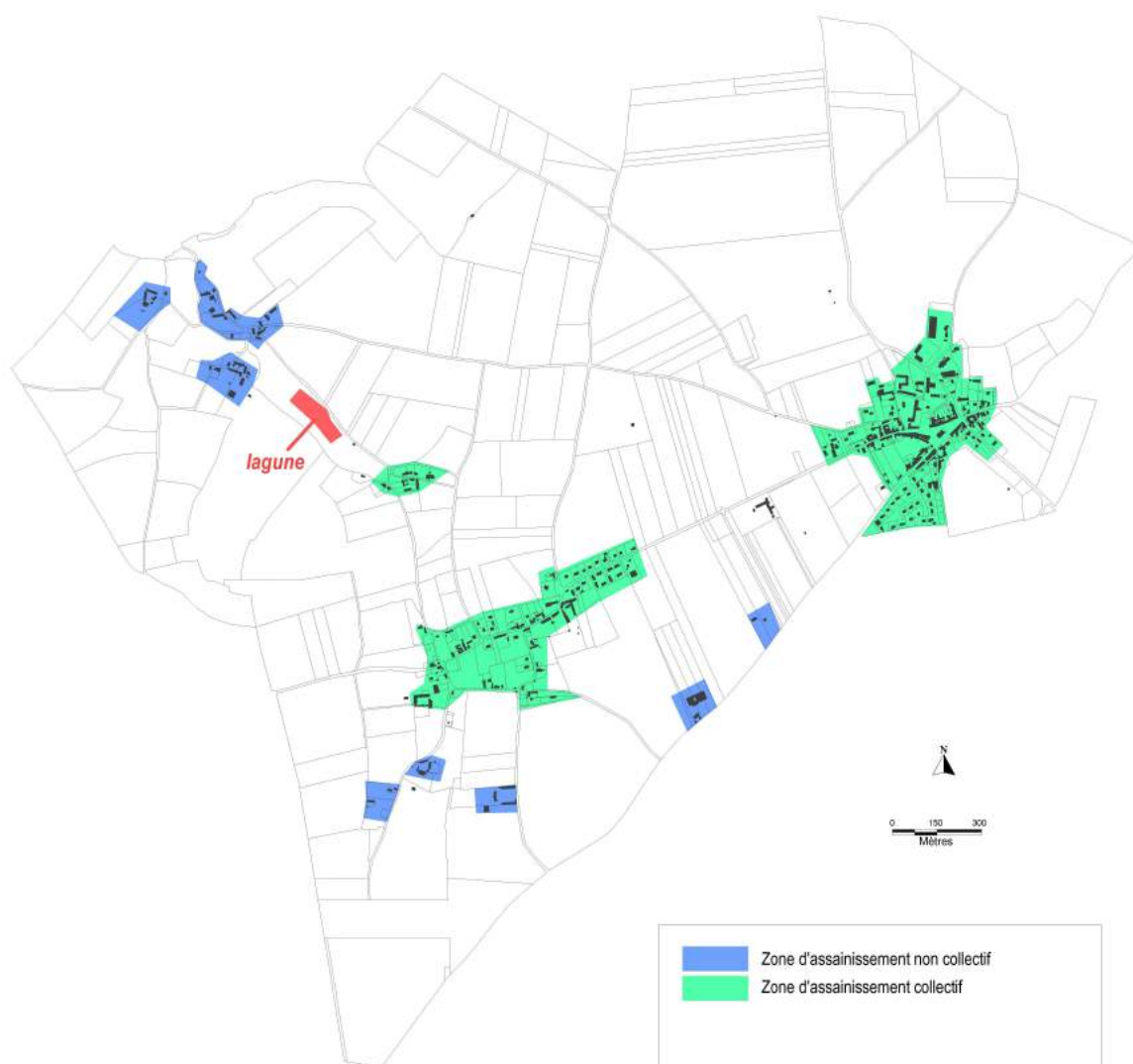
La station d'épuration se situe en aval, dans la vallée du ruisseau du Cesny entre les hameaux de la Motte et de la Vallée.

Les parties agglomérées des zones urbaines sont totalement desservies, à l'exception des derniers logements au Nord-est, sur Bois Halbout qui ne peuvent être raccordés sans pompe de relevage. Plus précisément, « Les Bouquetiers » correspond à un quartier où les logements se développent selon deux antennes dont le raccordement nécessite chacun un poste de refoulement.

Les zones bâties non desservies en dehors des zones urbaines sont :

- Les corps de ferme isolés (notamment le château de Bossy),
- Les hameaux, aux lieux dit de la Motte et la Vallée.

### Zonage d'assainissement



Source : Cadastre - SOGETI

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

En assainissement non collectif, la dispersion de l'habitat détermine un impact sanitaire faible. En terme d'installations individuelles, les puits sont prédominants. Seuls deux fosses toutes eaux ont été réalisées sur le territoire communal.

A terme, les logements du quartier des Bouquetiers devront être raccordés au réseau existant, au besoin par pompage. En effet, selon l'étude du schéma d'assainissement, réalisée en 2000, en terme de « points noirs » rencontrés en cours d'étude : des déversements d'eaux usées en surface se produisent dans le quartier des Bouquetiers.



### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

L'augmentation envisagée de la capacité de la station d'épuration des eaux usées de Cesny-Bois-Halbout permettra :

- d'améliorer la qualité et le rendement du traitement,
- de répondre au mieux à la croissance actuelle de la population. Actuellement, le nombre de raccordés est de 480 pour une capacité de 500EH (soit 97% de son fonctionnement).

Afin de réaliser l'extension souhaitable des lagunes, la commune a d'ores et déjà acquis les terrains nécessaires (4 hectares) pour ce futur programme de travaux et s'est lancée dans la réalisation d'une étude d'impact afin de définir le niveau de traitement à atteindre. Par ailleurs, l'un des enjeux est de développer l'assainissement collectif sur le quartier des Bouquetiers (Bois Halbout).

D'autre part, au niveau des sources de captage d'eau potable une réflexion peut être établie, afin de savoir si la source de « cul d'oison » ne peut pas être réutilisée.

Cependant, il demeure donc important de préciser que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation sur la commune, est conditionnée par la prise en compte du potentiel d'assainissement des eaux usées générées et de la desserte en eau potable.



## 3 – Organisation des espaces et développement durable

### 1. Les grands principes d'organisation spatiale

#### 1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire communal permet de mettre en évidence différents types d'espace ayant des caractéristiques propres et une sensibilité plus ou moins forte aux évolutions qui peuvent les toucher. Il est nécessaire dans ce but, de repérer la façon dont ils s'organisent aujourd'hui afin d'envisager une gestion équilibrée du territoire qui associe aussi bien la préservation des espaces naturels que l'évolution de l'activité économique et de l'habitat.

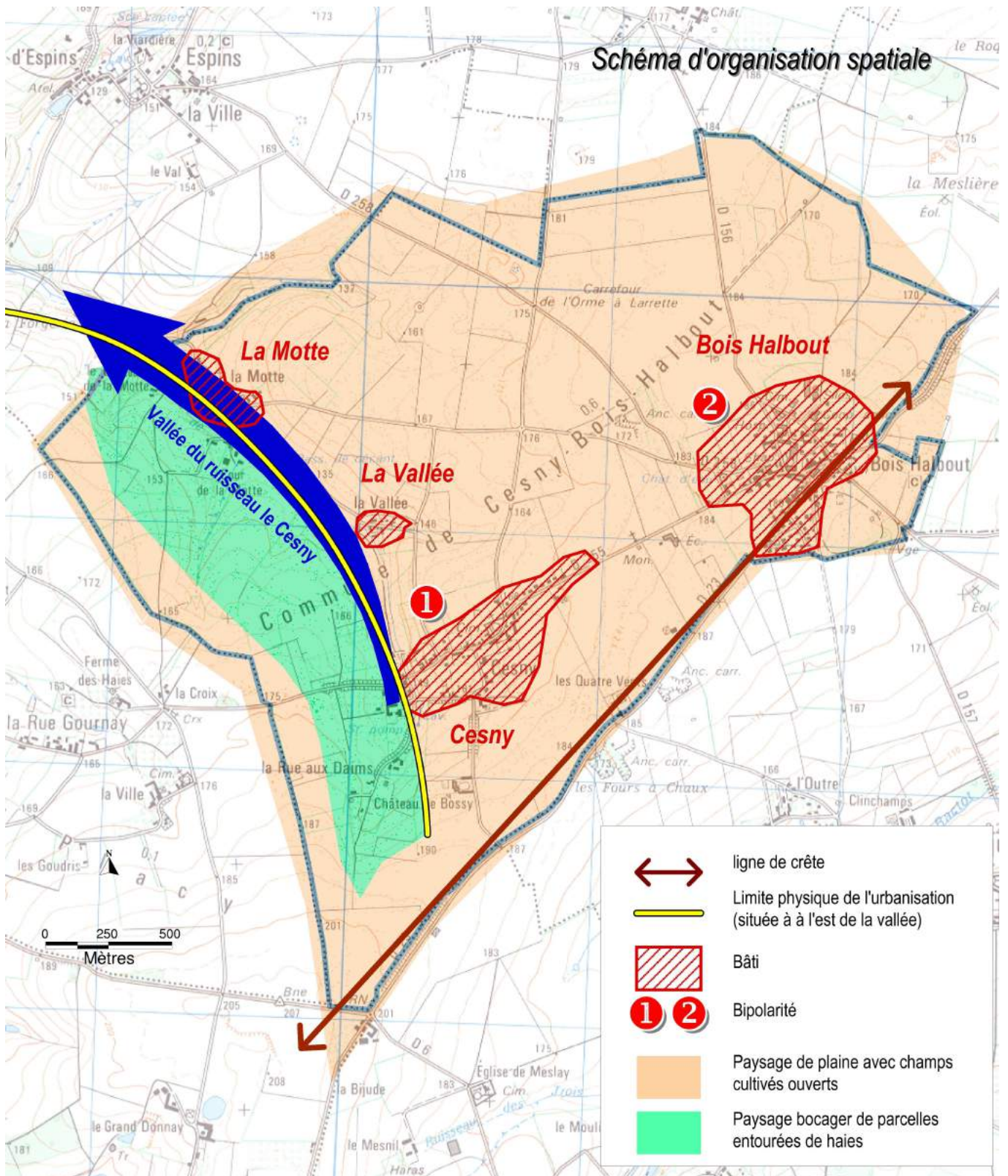


#### ● Les espaces ruraux :

- Les pratiques agricoles du passé ont contribué à façonner le territoire et les paysages. Le passage progressif des parcelles en herbages vers la mise en labours des terres facilement cultivables s'est effectué tout le long du siècle dernier. De ce fait, hormis la Vallée du Cesny, les champs ouverts avec un paysage de bocage à mailles lâches sur pentes douces et dos de collines constituent aujourd'hui la physionomie générale de l'espace agricole. Ces zones relativement planes occupées par les vastes cultures céréalières offrent des vues dégagées. Seules quelques haies bocagères entre de grandes parcelles subsistent. La plaine de Caen Falaise définit donc fortement l'espace de la commune, couvrant près des trois quarts du territoire de Cesny-Bois-Halbout.
- A proximité des deux bourgs et au Nord ouest des hameaux de La Motte et La Vallée, une mosaïque de vergers et herbages clos de haies illustre le maillage bocager et définit le second type d'espace rural de la commune. Même minoritaire, ces espaces rappellent l'appartenance de la commune au territoire de la Suisse Normande qui se caractérise par ces paysages de bocage à maillage dense.



### 3 – Organisation des espaces et développement durable



### 3 – Organisation des espaces et développement durable



#### ● Les espaces naturels sensibles

- Il s'agit principalement de la vallée du ruisseau du Cesny mêlant zones humides en herbages et bosquets. Les pentes de cette petite vallée encaissée, ainsi que le lit du ruisseau (à l'exception du site des lagunes de la station d'épuration), sont largement segmentées de haies bocagères.



#### ● Les Espaces habités :

- -De façon bipolaire, l'habitat s'est organisé autour de deux centres : Bois-Halbout, véritable centre bourg, regroupant les commerces et les services. Le bâti est très concentré autour de la place centrale ; Cesny, l'ancien village où l'on retrouve la même volumétrie du bâti ancien de Bois Halbout. Ce second espace habité regroupe des anciens corps de ferme et des logements de taille plus modeste. Au cœur du village et Cesny, persiste quelques zones non urbanisées.
- Les zones d'habitat récent, sous la forme de lotissements groupés, se sont établis au niveau des extensions urbaines le long de la RD 23 pour Bois-Halbout et de la RD 255 pour Cesny,.
- Les deux hameaux dans la vallée du Cesny (La Motte et La Vallée) forment des petites entités qui s'identifient nettement au territoire de la Suisse Normande par opposition des gros bourgs groupés de la plaine.
- L'habitat isolé et les locaux agricoles, en milieu de parcelle, sont limités à quelques unités à l'ouest de la commune. Il s'agit principalement de corps de ferme ou belles demeures (Château de Bossy).



#### ● les Espaces d'activités économiques :

- Hormis les activités artisanales et commerciales qui s'exercent au sein du bourg de Bois Halbout, il est à noter la présence d'un espace d'entrepôt et d'activité agricole (Agrial) ayant une occupation du sol importante au Nord-Est du bourg et facilement repérable depuis de nombreux points de vues. Les silos à grains sont les principaux et premiers repères visuelles identifiant la commune, en venant de Bretteville sur laize.

#### 1.2 Les unités paysagères :

La commune de Cesny-Bois-Halbout se situe dans une région de transition entre la plaine de Caen et la Suisse-Normande. Plus précisément la commune s'est développée au sein du Cinglais : unité paysagère définie sur la rive droite de la vallée de l'Orne. Le Cinglais, selon P. Brunet (Inventaire régional des paysages de Basse Normandie) constitue, avec ses reliefs, une limite méridionale de la Plaine de Caen.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### Qualité et sensibilité des espaces



L'aspect général de cette région paysagère est souvent représenté par des massifs boisés et de vastes espaces de champs ouverts. L'organisation spatiale de la commune s'effectue par une succession de paysage d'Est en Ouest.

*prépondérance des terres agricoles*

Les espaces naturels restent omni présents dans le paysage puisqu'ils représentent 95% du territoire communal dont la superficie est de 666 hectares :

## 3 – Organisation des espaces et développement durable

- 635 ha de surfaces naturelles dont :
  - Espaces boisés : 3,5 ha
  - Espaces agricoles : 578,0 ha
  - Espaces naturels non bâtis : 53,5 ha

Deux principales unités paysagères peuvent être identifiées :



- La plaine, caractérisée par un relief de pente douce, s'étend sur la majeure partie du territoire communal. Elle représente un espace ouvert qui entoure l'espace urbain. Il s'agit d'un espace dégagé utilisé essentiellement par le milieu agricole avec la présence de parcelles cultivées, séparées de haies de hautes futées ponctuelles de part et d'autre de l'axe routier RD 255. Il y a deux coteaux symbolisés par deux lignes de crête de directions différentes. Ils permettent l'orientation du bâti sur la commune.
- La vallée : il s'agit d'un secteur géographique très délimité au Nord-ouest de la commune. Ce site encaissé avec thalweg et versants boisés accueille un habitat rural ancien sous forme de hameaux ( La Motte et La Vallée) à l'écart du village de Cesny. La topographie des lieux et le paysage de bocage offrent une ouverture visuelle restreinte. Le fond de vallée où coule le ruisseau du Cesny, est caractérisée principalement par des zones humides en prairies. Les pentes sont largement segmentées de haies bocagères. La vallée constitue une barrière très marquée entre la plaine de Caen et le paysage de la Suisse normande.

Par ailleurs, nous avons identifié, au niveau des zones habitées :

- Au contact des bourgs de Cesny et Bois Halbout, des vergers et boisements. Ces espaces naturels seront parfois destinés à être affectés à l'urbanisation. Situés dans la frange urbaine, ce type de paysage revêt donc actuellement une importance particulière.
- Enfin, les paysages urbains de Cesny et Bois Halbout, facilement identifiables depuis les principaux axes, constituent des éléments forts de reconnaissance sur cette commune où les hameaux et habitat dispersé sont en nombre très réduits.

### 1.3 Perception du site

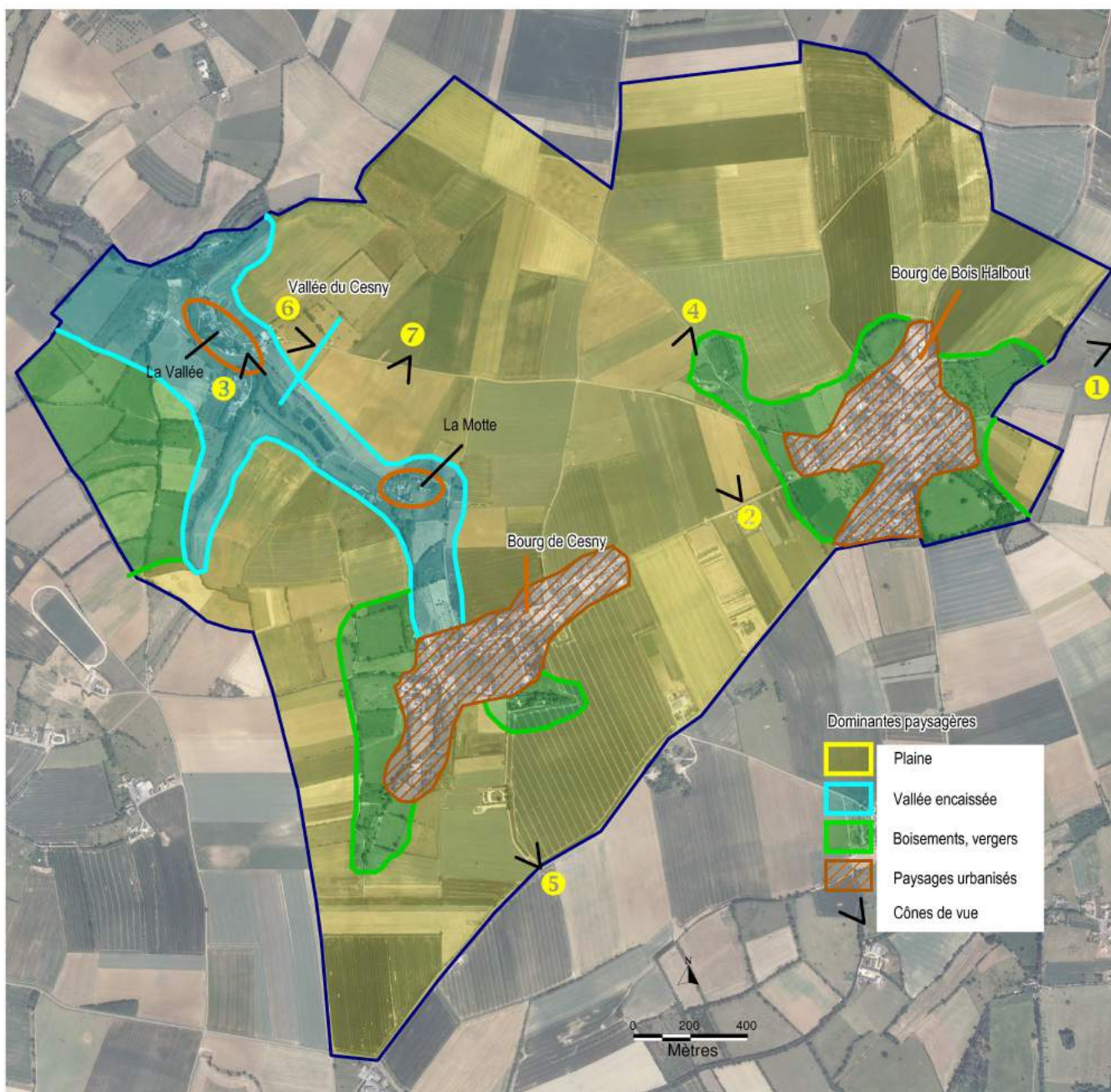
La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La situation actuelle de Cesny-Bois-Halbout peut se définir selon deux axes. Il apparaît dans un premier temps un milieu naturel omni présent à vocation agricole caractéristique des paysages des plaines de Caen – Falaise ainsi que l'entité paysagère bien identifiée de la Vallée du Cesny, faisant l'objet d'une protection.

Alors que la plaine offre une ouverture visuelle importante, la perception du site de la vallée est nettement contrariée par la topographie des lieux et par la présence de nombreux bosquets et haies bocagères. Parallèlement à ces secteurs de grand intérêt visuel, des zones urbanisées sont très marquées dans le paysage.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

Elles se découpent en deux pôles (Cesny et Bois-Halbout) n'ayant pas fait l'objet de traitement paysager particulier mais caractérisés, cependant, par de nombreux alignements non continus d'arbres et de haies calibrées autour de ces espaces urbanisés. Dans cette optique, la perception de la commune peut être analysée à partir des différents axes routiers, afin d'établir et identifier la qualité du site et de dégager ainsi des zones de sensibilité visuelle.

#### Unités paysagères



### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### ● La perception depuis la route départementale 23

L'axe privilégié de découverte reste indéniablement la RD.23 d'un premier regard d'ensemble sur la commune. C'est l'un des accès à Cesny - Bois-Halbout. En venant de Barbery ou depuis le lieu dit La Bijude, les vues panoramiques embrassent les paysages ouverts de collines douces et permet d'apercevoir en arrière plan les principales forêts qui identifient prioritairement la région du Cinglais (forêts de Grimbosq, de Cinglais...) . Ces grands bois et forêts bénéficient ici d'une visibilité maximale mise en avant par la différence de faciès topographique et les différentes strates d'occupation du sol et de végétation.



Depuis la RD.23, la présence des haies bocagères offre un écran végétal non continu qui rompt ainsi des lignes d'horizon et de fuite très prégnantes dans ce type de paysage : espace ouvert sur profil de pentes douces. En venant de Barbery, les premiers éléments visuels identifiant la commune de Cesny-Bois-Halbout demeurent les silos de la coopérative agricole.

#### Perception des espaces naturels : champs ouverts



Perception depuis le chemin de la RD 23 (venant de Barbery)

#### ● La perception depuis la RD255

La vue panoramique depuis le côté droit de la route est offerte par les champs ouverts et le faible linéaire de haies bocagères. Il s'agit d'un espace découvert dont l'occupation est principalement agricole. A l'ouest, nous appréhendons la rupture de pente de la vallée du Cesny et qui démontre bien les aspects contrastés du paysage de Cesny-Bois-Halbout. A l'horizon, nous distinguons aisément les vallons de la Suisse Normande.

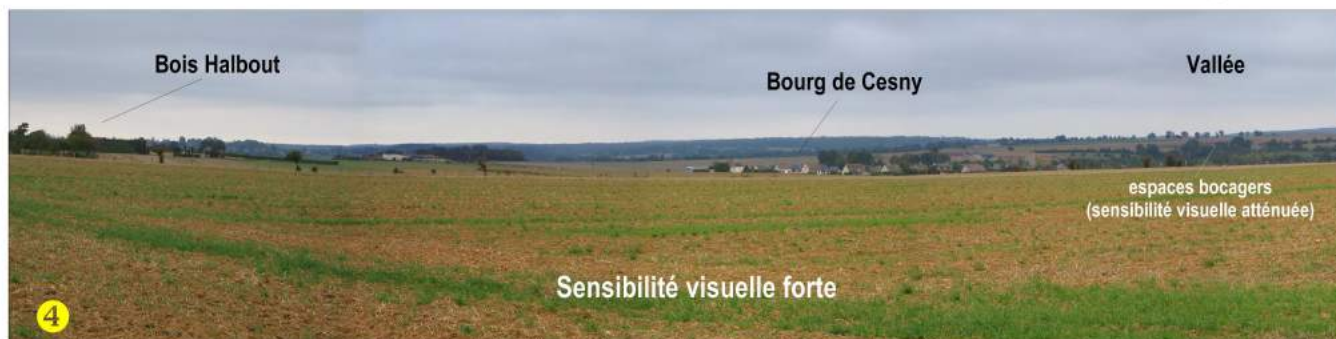


Venant de Bois Halbout, le fort impact visuel du lotissement des pavillons locatifs sociaux à l'entrée du bourg de Cesny est d'autant plus marqué par la platitude du paysage et l'absence d'aménagements paysagers.

Dans ce cadre, toute nouvelle implantation, même à proximité des bourgs, particulièrement visible, devra faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas dénaturer le site.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### Perceptions



Perception depuis la D258



Perception depuis la D23



Perception sur la Motte



Perception sur la vallée du Cesny

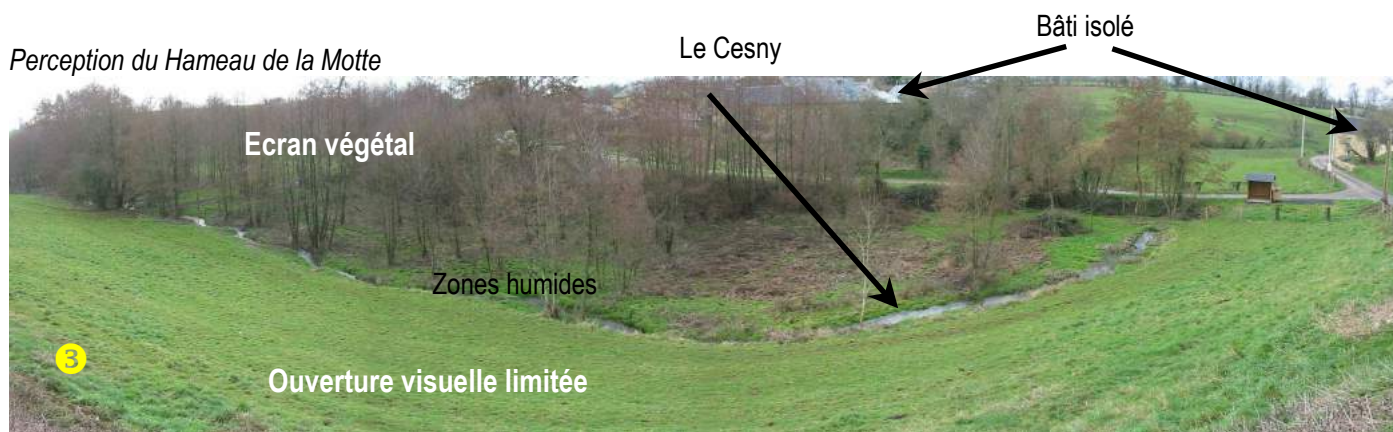
### 3 – Organisation des espaces et développement durable



Perception depuis la RD 255 (Groupe scolaire)

#### ● La perception du haut de la « Motte »

Depuis ce hameau, la perception du site reste limitée. Cependant la sensibilité visuelle est forte notamment à proximité des hameaux, où le maillage bocager laissent apparaître des espaces bâtis dans un cadre naturel où l'on devine au fond du thalweg, quelques méandres du Cesny. Ce paysage se dénote essentiellement aussi par son relief particulièrement abrupt par opposition au profil en pente douce des collines aux alentours.



Perception du site

## 2. Etat des lieux du milieu naturel et des paysages

La commune s'inscrit dans un contexte écologique régional complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles prégnantes et de fortes implications anthropiques (agriculture...).

La préservation des paysages et la mise en valeur des sites naturels de Cesny-Bois-Halbout est à intégrer dans un cadre qui dépassent largement les limites communales. L'élaboration, en 1998, de la Charte Paysagère de la Suisse Normande, incluant la commune de Cesny-Bois-Halbout dans son périmètre, a contribué à déterminer les principaux enjeux environnementaux. La commune se situant dans les franges de la Suisse Normande, les paysages de transition s'expriment de la plaine de Bois Halbout à la vallée de Cesny.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### ● Espaces agricoles

Les champs ouverts se situent plus particulièrement sur les pentes douces des collines occupant la majeure partie du territoire communal. Les zones de champs ouverts se sont accrues jusqu'en 1993. L'extension des labours sur la commune pour la culture sur grandes parcelles a largement contribué à façonner le paysage actuel. Cette évolution a entraîné une dégradation du réseau des haies. Ces dernières apparaissaient encore naguère, pour l'ensemble de la profession agricole, comme une gêne et un obstacle au travail de la terre. Désormais, le monde agricole reconnaît aujourd'hui les excès des décennies passées et commencent à replanter des haies brise-vent. Actuellement, le paysage de labours en plaine offre des ouvertures visuelles très importantes permettant de distinguer nettement les lotissements ou constructions individuelles récents qui n'ont pas encore fait l'objet d'un aménagement paysager. En limite des grandes parcelles cultivables, des linéaires non continus d'arbres de hautes futaies subsistent, vestiges de la trame des haies bocagères. Ces vastes espaces, occupés par l'activité agricole offrent donc une grande lisibilité du territoire communal.



#### ● La vallée :

Ne représentant pourtant qu'une cinquantaine d'hectares, cet espace marque fortement l'identité paysagère de la commune. La vallée du Cesny illustre la rupture avec l'aspect quasi uniforme de la plaine. Ce paysage caractéristique de la Suisse Normande apporte à la commune une forme et une trame qui ne permet plus de champ de vision ouvert. Bien au contraire les multiples haies et le site encaissé permettent uniquement la découverte des pentes et du fond de vallée par les déplacements au sein de ce secteur restreint. Les deux secteurs bâtis (La Vallée et La Motte) s'insèrent parmi les parcelles en herbage omniprésentes.



#### ● Les boisements et le rôle des haies bocagères:

Il s'agit sur la commune d'une forme d'occupation de l'espace épars et limitée à trois types : les haies bocagères, les vergers et les boisements étirés sur les fortes pentes de la vallée du Cesny.

La trame arborée demeure en Suisse-Normande un élément identifiant fondamental, représentative de la structuration du paysage de bocage. Cependant, en raison de l'avancée des champs ouverts sur le plateau de Bois Halbout, de la modification des pratiques agricoles et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, de nombreuses haies ont été supprimées. Le manque d'entretien, l'exploitation des arbres mûrs sans renouvellement, les maladies diverses ont amoindri la qualité des haies sans pour autant les faire disparaître. Environ 11500m de haies existantes, recensées principalement dans la vallée du Cesny et autour de Bois Halbout, sont actuellement préservées. Elles jouent un rôle de régulateur au niveau des eaux de ruissellements de par leur positionnement transversal par rapport aux pentes.



### 3 – Organisation des espaces et développement durable

Par ailleurs, les écoulements superficiels entraînent les sols qui n'ont plus aucun obstacle pour les retenir. Les ruissellements se trouvent augmentés et des problèmes d'inondation et de coulées boueuses peuvent apparaître sur le hameau de Cesny.

Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies et les espaces boisés qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

De façon identique, les chemins ruraux sont souvent supprimés lors des remembrements alors qu'ils jouent un rôle important pour l'écoulement des eaux et l'entretien des haies.



**Les Haies**

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

---

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).

Le maillage des haies et les boisements bordant le parc du château relèvent donc d'une importance toute particulière dans la composition du paysage et l'embellissement de la commune et sont voués à être protégés.

La zone naturelle sensible de la vallée, dans laquelle les contraintes de pentes sont importantes et la forte concurrence entre taillis, haies, petits bois et zones humides, peuvent devenir un enjeu d'évolution potentielle de boisement.

Les vergers situés le plus souvent à proximité ou au sein du tissu bâti peuvent être définis comme un verger relique sur une parcelle herbagée. Ils ne constituent pas sur Cesny-Bois-Halbout un réel aspect de paysage mais ils marquent le plus souvent une transition entre les secteurs bâtis et les zones agricoles

#### 3. Définition des zones sensibles et mesures de protection

La commune de Cesny-Bois-Halbout présente des entités paysagères intéressantes néanmoins sensible aux activités humaines. Ces zones sont à identifier afin de les préserver et les mettre en valeur. Elles s'accompagnent également d'un certain nombre de contraintes dont doit tenir compte le Plan Local d'Urbanisme.

● Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF)

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont des outils de connaissance du patrimoine naturel français. Sans valeur juridique directe, ils visent cependant à attirer l'attention sur les espaces qu'ils définissent. En outre, les références des textes juridiques et légaux montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des milieux naturels et notamment de leur écosystème,



### 3 – Organisation des espaces et développement durable

Elément révélateur d'un intérêt  
biologique : ZNIEFF

- Améliorer la prise en compte de l'espace naturel en rendant les données plus accessibles,
- Permettre une meilleure prévision des incidences des projets et des aménagements.

Deux types de zones ont été définis :

- Les ZNIEFF de type 1 : ce sont des secteurs de superficie généralement limitée caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables. Ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles à des aménagements même limités.
- Les ZNIEFF de type 2 : ce sont des grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Ces deux zones sont présentes sur Cesny Bois Halbout et qualifient la vallée du ruisseau du Cesny situé au Nord Ouest de la commune.

L'ensemble de la vallée de l'orne (13 290ha) est ainsi répertorié en ZNIEFF de type 2 : la commune n'est concernée que par une partie du site qui joue un rôle essentiel dans l'équilibre écologique régional par son importante diversité biologique. Cette zone constitue ainsi un secteur privilégié de refuge pour la flore et la faune sauvage dans un contexte géographique plus large où les milieux naturels sont de plus en plus confrontés à la proximité des activités anthropiques.

La commune possède une ZNIEFF de type 1, qui se délimite plus précisément aux ruisseaux de Cesny et de Traspy. C'est un ensemble hydrographique d'environ 26.4 Km s'écoulant dans un environnement préservé, notamment en ce qui concerne les pentes boisées de la vallée. Son intérêt repose essentiellement sur la faune et aux caractéristiques botaniques particulières liées à sa situation géographique.



#### ● Les secteurs boisés sensibles :

Les espaces boisés constituent des éléments irremplaçables pour l'aménagement. Ils contribuent à la diversité des paysages. Depuis la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages « un classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, parcs attenants à des habitations ». Par conséquent, la commune de Cesny-Bois-Halbout a le pouvoir d'inscrire le parc du château et les alignements d'arbres en espaces protégés.



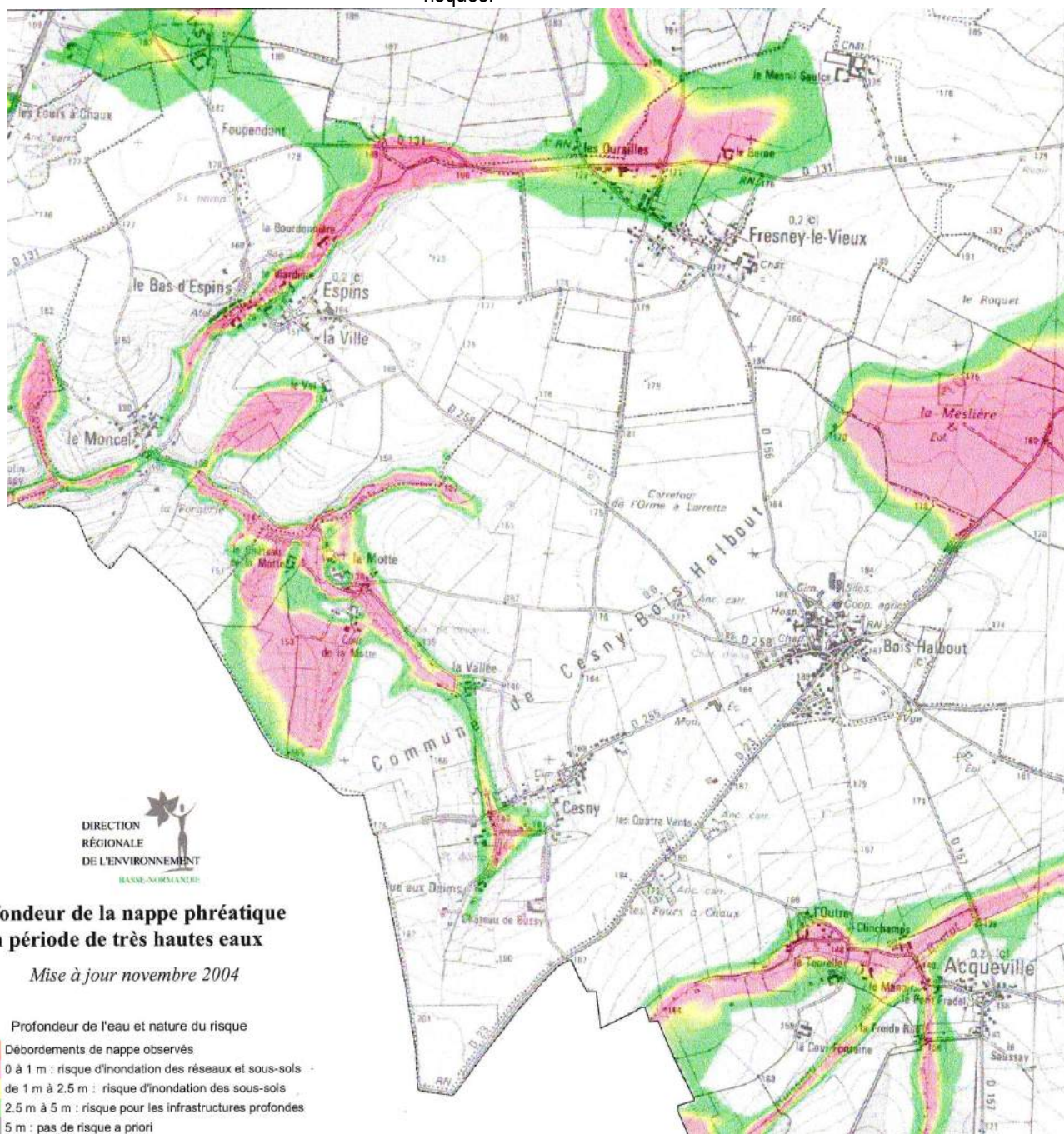
#### ● Périmètre de protection autour de la source (Hameau de Cesny)

Il demeure impératif de maintenir un périmètre de protection de la source du ruisseau de Cesny, dite source « Cul d'oison » bien que celle-ci ne soit plus exploitée et de le prendre en compte dans le zonage du PLU. Dans ce secteur concerné, aucune construction ou utilisation du sol ne doit être autorisée.

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### ● Les remontées de nappe

L'atlas des risques de la DIREN a identifié des zones sensibles aux remontées de la nappe phréatique. Ces secteurs concernent essentiellement l'Ouest de la commune et plus particulièrement Cesny, la Motte et la Vallée. L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux. Il conviendra donc d'en tenir compte dans les choix d'urbanisation et de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques.



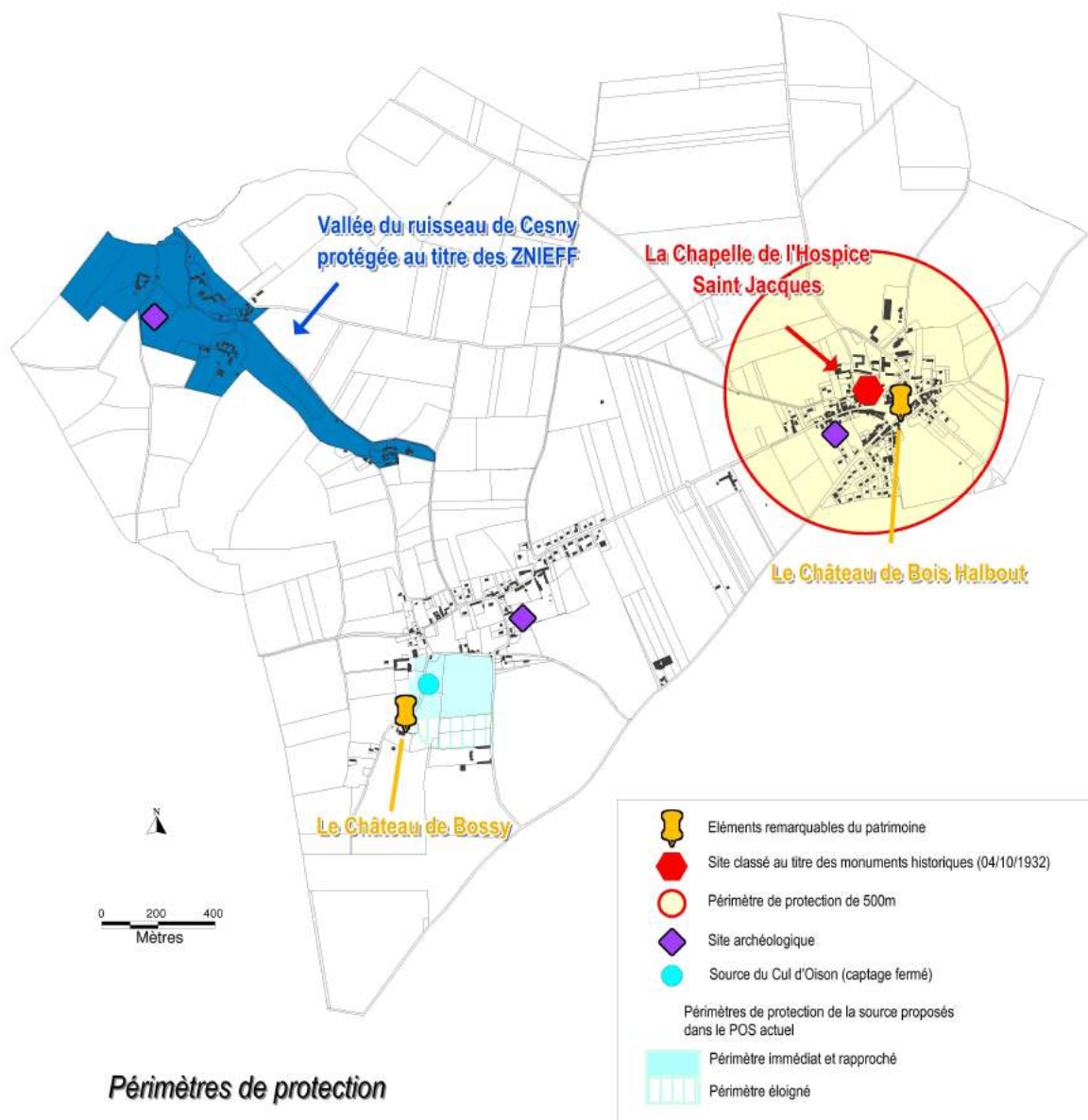
### 3 – Organisation des espaces et développement durable

#### ● Les vestiges archéologiques

En application des lois du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> août 2003 relative 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.

Selon le Conservateur régional de l'Archéologie, la commune de Cesny-Bois-Halbout se situe dans un secteur sensible sur le plan archéologique.

Compte tenu de l'intérêt de ces sites, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique, indiquant que tous les projets d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de cette zone, soient transmis à la Direction régionale des Affaires culturelles pour examen.



Source : Cadastre - DIREN - SDAP

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

---

#### **ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :**

##### - Préservation des espaces agricoles :

Les 578 hectares exploités principalement en champs ouverts, soit 87% de la superficie totale de la commune, expriment l'identité paysagère majeure de la commune. Par conséquent, des mesures de préservation de l'activité agricole et une meilleure prise en compte des haies bocagères à l'est de la commune, demeurent prioritaires en matière de protection de l'espace rural.

##### - Préservation des sites naturels

Afin de répondre à la notion de développement durable en préservant les espaces naturels, la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, certains périmètres doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du PLU.

Le secteur Nord-ouest défini par le lit du ruisseau, protégé au titre de la ZNIEFF, ainsi que les zones agricoles, la zone de la source du Cesny et le parc du château, représentent de vastes espaces qui doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et de valorisation du patrimoine.

##### - Gestion des risques

Certains problèmes ponctuels d'inondation par ruissellement surviennent (Bas de Cesny, Sud Est de Bois Halbout, le long du CD156). Des aménagements (fossés, bassin de rétention ...) et le renforcement des haies bocagères contribueront à minorer les conséquences naturelles.

Afin d'anticiper les risques d'inondation ou de remontée de nappe, l'inconstructibilité de certains terrains ou l'interdiction de types de constructions peut être décidé par application du principe de précaution notamment dans le bourg de Cesny.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

### 1. Perception des espaces bâtis

La perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis leurs voies d'accès et depuis certains sites panoramiques.

Par les principaux axes de circulation routière (RD.23 et RD.255), la perception de l'espace urbain est réduite par la végétation relativement présente autour des deux bourgs, à la fois sous forme de rangées d'arbres mais également sous la forme de plantations de vergers, formant ainsi un bon écran végétal. La topographie des lieux offre également une perception différente des deux bourgs. Le dénivelé, liée au fond de vallée encaissée vers le Bas de Cesny, ne permet pas de découvrir ce hameau depuis Bois Halbout. De même, malgré sa situation de promontoire, le bourg de Bois Halbout masqué par les haies bocagères qui l'entourent, permet difficilement d'offrir un large horizon sur le bâti. La perception de l'épaisseur du centre bourg ne se réalise finalement qu'en le pénétrant par les routes RD.158, RD. 23 et RD. 255.

Le bourg de bois-halbout se concentre autour de la place alors que l'étalement des constructions le long des rues principales (accentué par l'opération récente des pavillons locatifs sociaux sur la RD.255) et l'alternance avec certains espaces non urbanisés, confère à Cesny son caractère affirmé de hameau rural étendu.

La concentration urbaine apparente se matérialise donc autour de la place de la mairie à Bois Halbout. Par ailleurs, la perception depuis certaines voies d'accès est progressivement faussée par le développement linéaire des constructions le long de voies. A Bois Halbout et plus particulièrement au hameau de Cesny, ces axes favorisent l'impression d'une commune plus étendue, là où l'espace agricole et les prairies plantées ne sont qu'à quelques dizaines de mètres à l'arrière, masqués par ces constructions. Cette évolution pose plusieurs problèmes :

- La route se transforme en rue pour ceux qui l'habitent mais demeure un axe pour ceux qui l'empruntent.
- La limite de l'espace urbanisé apparaît floue.
- La qualité des entrées de bourg est sans ambition.

#### ● Evolution de la trame urbaine

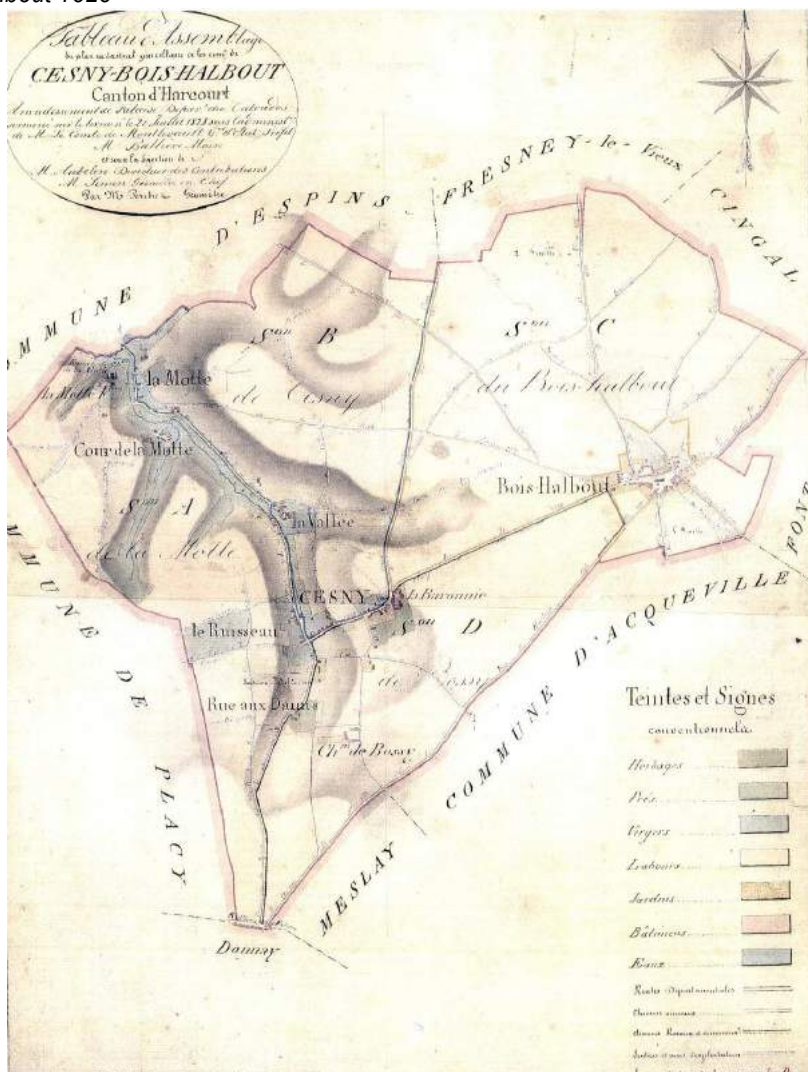
Le village ancien, initialement implanté à Cesny, en tête du vallon situé à l'ouest de la commune, s'est développé par la suite sur le site plus fertile du plateau à environ un kilomètre autour d'une léproserie (hospice Saint Jacques). Le développement de Bois Halbout fut donc étroitement lié à l'activité de cet hospice au fil des siècles. Les commerces et les services se sont naturellement installés à Bois Halbout, confortant ainsi son rôle central sur la commune. Hormis les deux hameaux dans la vallée du Cesny, l'urbanisation est restée concentrée sur les deux bourgs avec une plus grand pouvoir d'attraction autour de Bois Halbout.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Cesny-Bois-Halbout qui s'appelait Cesny en Cinglais jusqu'en 1828, n'a toujours possédé qu'une seule église édifée sur le bourg de Cesny. Précisons que cette église n'est pas classée au titre des monuments historiques. Seule la chapelle de l'hospice Saint Jacques, située à Bois Halbout, est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté en date du 4 octobre 1932.

Le cadastre de 1828 précise une organisation de l'habitat le long des axes principaux. La trame viaire n'a finalement que très peu évoluée depuis le début du 19<sup>ème</sup> siècle. Si au fil du temps, ce réseau a été amené à se transformer et à se développer, les grandes directions géographiques qu'il dessine, persistent à ce jour. L'axe majeur reliant les deux pôles d'habitat n'a pas été colonisé par une urbanisation linéaire. Ce n'est que depuis une vingtaine d'années, que le bourg et le hameau de Cesny se développent progressivement le long de la RD.255 qui les relie. Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage, il convient de contraindre cette évolution en préservant une coupure importante entre les deux bourgs par le maintien d'espaces agricoles.

Cadastre Cesny-Bois-Halbout 1828



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Bourg de Bois-Halbout :

Contrairement à Cesny, Le bourg de Bois-Halbout s'est constitué autour d'une place avec une accroche « bâti » sur l'hospice Saint-Jacques, pour se développer par la suite en étoile le long des huit principales rues. Puis de nouvelles constructions sont apparues à l'arrière du premier alignement et desservies par des ruelles. La place actuelle est relativement vaste et structurée par des ensembles bâtis en ordre continu regroupant de nombreux commerces, bibliothèque et habitat. La volumétrie du bâti est de même nature que celle rencontrée dans la région :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée et combles non habitables parfois agrémentés de lucarnes.
- Une toiture à deux pans symétriques proches de 45°, avec couverture généralement en tuiles plates ou ardoises.

Sur le plan architectural, la chapelle de l'hospice Saint-Jacques ainsi que les larges bâtiments de la maison de retraite présente un intérêt indéniable qu'il conviendrait de mettre en valeur dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble du centre bourg. Une seconde place face à la principale maison de retraite jouxte l'espace central. La mairie et la salle communale sont situés au centre de la place. Ce bâti ainsi que les habitations dans la rue de Saint-Lô ont été réalisées dans le cadre de la reconstruction après la seconde guerre mondiale.

Un lotissement communal qui s'est réalisé le long de l'axe RD.23. Il est constitué de 23 lots, construits entre 1965 et 1990.

Au sein de ce tissu urbain, plus particulièrement entre la RD. 255 et la RD. 23, des secteurs de prairies plantées d'arbres (complantage) occupent un espace qu'il conviendrait à terme d'aménager (à proximité de la place central, facilité d'accès par les routes départementales).

Par ailleurs, entre le bourg de Bois Halbout et le groupe scolaire un zone d'urbanisation future d'une quinzaine d'hectares avait été déterminée lors de l'élaboration du POS arrêté en 2000.



Bois Halbout

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### Spatialisation du bâti



Le règlement concernant cette zone précisait :

« Qu'il s'agit d'une zone urbanisable immédiatement sous forme de lotissement ou d'ensemble de constructions groupées à condition que l'opération porte sur au moins 2 Ha ou sur l'ensemble de la propriété si celle-ci a une superficie inférieure à 2 Ha.

Le règlement de la zone autorise, sous réserve que l'opération s'intègre au schéma d'aménagement des zones NA et 1NA et que les équipements nécessaires soient réalisés, l'implantation d'habitation et des activités qui leur sont compatibles. Ses caractéristiques principales sont les suivantes :

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

- Hauteur maximum
  - R+2+C pour les habitations
  - Limite de 8.50m
- Une réglementation sur l'aspect extérieur visant à préserver le caractère actuel du bâti et du site.
- Coefficient d'Occupation des Sols :
  - Pour la construction d'habitations groupées, il est fixé à 0.40.
  - Pour les autres constructions, il est fixé à 0.30.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est interdit »



### ● Cesny :

Nous retrouvons sensiblement la même volumétrie déjà identifiée sur le bâti ancien de Bois Halbout. Toutefois certains grands corps de ferme offrent des proportions verticales importantes. Si la nature des matériaux demeure la même, l'influence de l'architecture de la Suisse Normande apparaît nettement en allant vers la vallée du Cesny. L'utilisation du schiste comme matériau de construction au lieu des moellons calcaire de la plaine de Caen-Falaise sont très présents sur les hameaux de La Motte et La Vallée.

## 2. Réseau viaire et déplacements

### ● Hiérarchisation de la voirie

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 stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et venelles, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain. La croissance de la commune de Cesny-Bois-Halbout s'est opérée selon une logique radiale et non concentrique. De manière globale et du fait même de l'existence des deux pôles d'habitat, l'urbanisation a évolué de manière longitudinale. En effet, la croissance le long des principaux axes ne s'est pas accompagnée d'une urbanisation par couronne successive, qui aurait permis une urbanisation « dans la profondeur » du tissu urbain. La croissance s'est donc réalisée le long des principales voies de communication entraînant un rabattement des différents flux sur le bourg de Bois Halbout, véritable nœud de structuration avec ce que suppose l'addition problématique des trafics automobiles et poids lourds au niveau de la place. On peut identifier trois niveaux :

- Le réseau majeur :

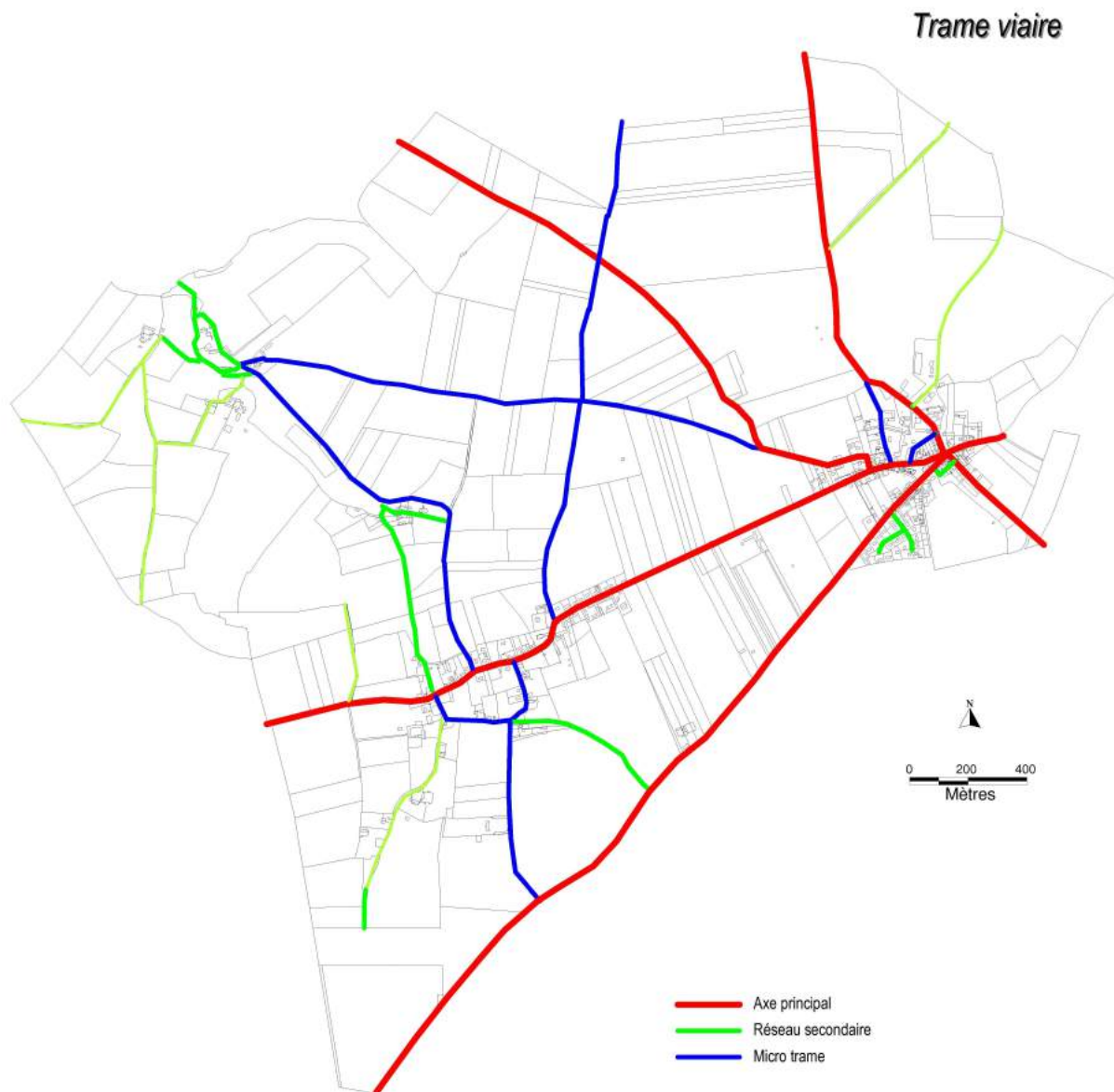
Il regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire et portent son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Ce réseau sur Cesny-Bois-Halbout devrait permettre l'urbanisation future de certaines parcelles constructibles.

Le réseau majeur reprend l'ensemble des tracés des principaux axes de communication en direction de Bretteville/Laize, Pont d'Ouilly, et Thury-Harcourt, soit les RD.255, RD.23 et RD.258.



- Le réseau intermédiaire:

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau majeur et la micro-trame. Ce réseau sur Cesny-Bois-Halbout se caractérise principalement par les voies desservant les hameaux de la Motte et la Vallée depuis Cesny ainsi que les axes reliant : la RD.255 à la RD. 23 ( via le château de Bossy) et la RD.255 à la RD. 258 (depuis Cesny).

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Il demeure un réseau sous exploité lié principalement à un manque d'entretien et une signalétique routière peu présente.

### - La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se présente le plus souvent sous forme de voies en boucle ou en impasse. N'ayant que deux hameaux en périphérie, la commune dispose d'un maillage de petites rues et venelles drainant principalement Bois Halbout.



Par ailleurs, des chemins ruraux ont été répertoriés en fond de vallon ou en étoiles vers les fermes isolées. Certains d'entre eux permettent toujours l'accès aux espaces agricoles et servent de liens entre les différentes voies communales ; d'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées. Ce réseau spécifique a contribué à préserver des linéaires de haies bocagères et a permis le maintien d'un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Il apparaît indispensable de les préserver dans certains secteurs de la commune en zones humides. Cependant une réflexion peut être menée, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, sur l'avenir à donner pour quelques chemins ruraux qui ont presque totalement disparus. Rappelons qu'aux termes des articles L.161-1 et L.161-10 du code rural « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ». « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal ».

### ● Le trafic sur les axes routiers

Située à l'écart des grands axes de circulation que sont les RN.158 (Caen-Alençon) et la RD. 562 (Caen-Vire), Cesny-Bois-Halbout est accessible principalement par la RD.23 (vers Caen/Alençon, via Bretteville sur laize au Nord-Est et vers Pont d'Ouille au Sud-Ouest) et la RD.255 (reliant Bois-Halbout et Cesny), et permettant un accès rapide vers la route de Thury-Harcourt en direction du Sud-Ouest.

La desserte routière depuis Caen s'effectue principalement par la RN.158 qui connaît un important trafic (25000 véhicules/jour) et renforce ainsi les interactions entre la commune et l'agglomération, notamment en terme de déplacements d'actifs. La RD. 562 qui permet également de rejoindre l'agglomération caennaise supporte un trafic de 9651 véhicules/jour, malgré une configuration et un parcours beaucoup plus sinueux et accidenté. Les communes limitrophes (Espins, Meslay, Placy, Acqueville) sont accessibles de Cesny-Bois-Halbout par les routes départementales à très faible trafic (RD.156, RD.258...).

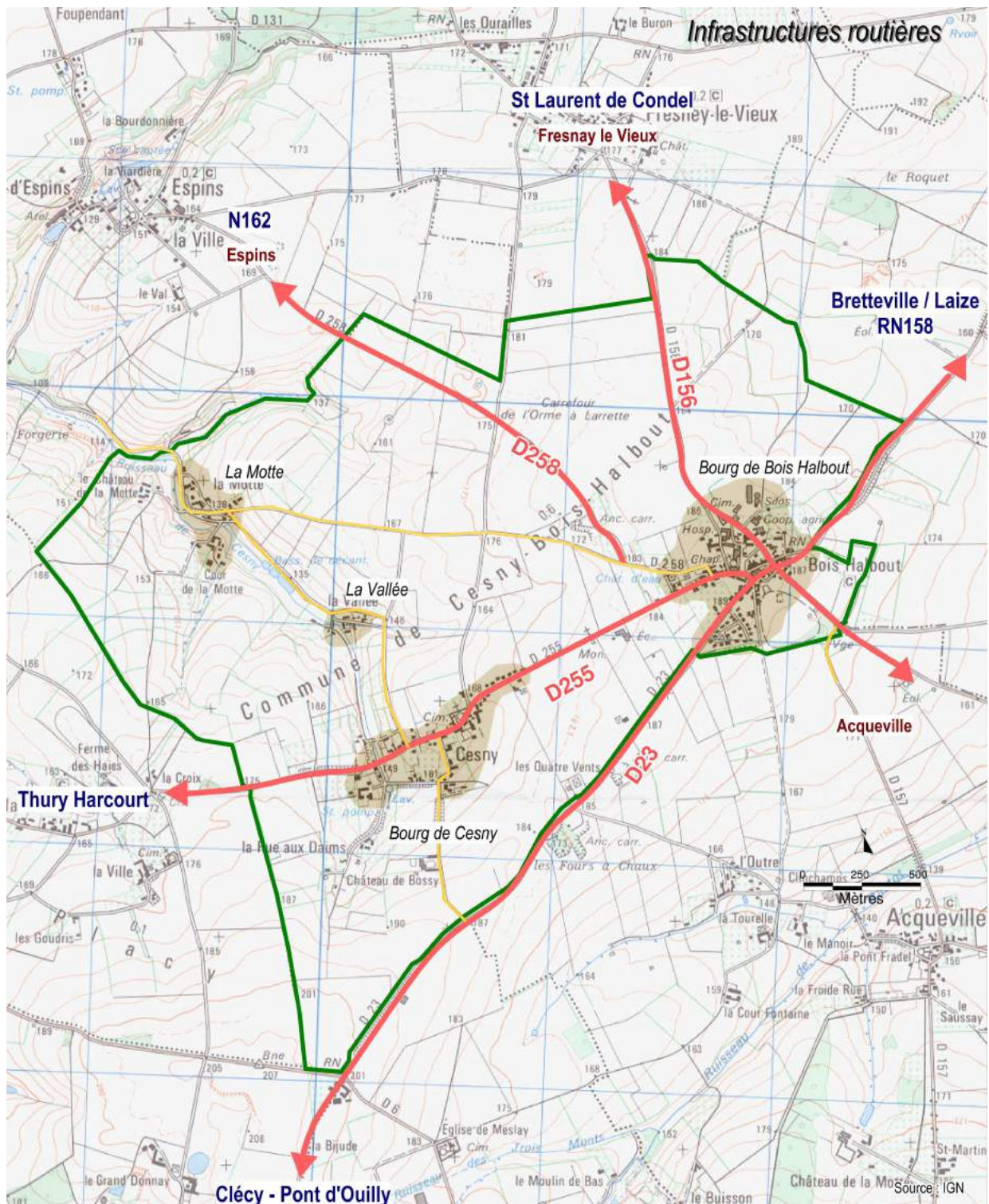
Concernant le futur axe de la 2 fois 2 voies (Caen-Flers), l'étude de cette route a été réalisée par les services routiers du Conseil Général du Calvados.



Projet : futur axe Caen - Flers

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Concernant les accès les plus directs pour Cesny-Bois-Halbout, le fuseau Thury-Harcourt et le fuseau Est seraient les dessertes les plus adaptées. D'après les dernières études, les prévisions de trafic sur cet itinéraire font apparaître une croissance soutenue pour les prochaines années.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

Le territoire communal est traversé par 5 routes départementales dont deux axes principaux :

- **RD255**, axe principal à l'Ouest de Bois-Halbout, reliant le bourg et le hameau de Cesny et offre un accès rapide vers la route de Vire, via Thury-harcourt. Le trafic modéré, en 2003, était de 315 véhicules/jour, dans le sens Cesny vers Placy et de 312 véhicules/jour, dans le sens de Placy vers Cesny. Cette route génère un trafic important de véhicules de tout type (Poids lourds, engins agricoles, automobiles, deux roues). La configuration linéaire de ce segment routier entre Cesny et Bois Halbout pose des problèmes de sécurité liés aux excès de vitesse enregistrés. 58% des véhicules se trouvent en excès de vitesse au niveau du nouveau lotissement de Cesny. La présence actuelle d'un accès direct au groupe scolaire sur cette voie nécessite d'envisager des moyens limitant la vitesse des automobilistes.
- **RD23**, permet l'accès rapide vers l'axe Caen-Alençon (RN158), via Bretteville/Laize au nord-ouest et vers la vallée de l'Orne ( Pont d'Ouilly) au sud-ouest.

Le trafic journalier de cette route départementale est de :

- Sens Barbery vers Donnay : 668 véhicules/jour
- Sens Donnay vers Barbery : 917 véhicules/jour

La part du trafic des poids lourds est relativement élevée sur la RD23, dans la traversée du bourg (24% du trafic global). Par conséquent, l'importance de ce trafic des poids lourds est à prendre en compte en matière de sécurité routière et d'aménagement adapté afin d'améliorer le fonctionnement global de l'ensemble des déplacements (piétons, deux roues...). Les vitesses pratiquées, sur la RD23 dans le centre bourg (au niveau de la mairie), sont relativement modérées (vitesse moyenne 37 Km/h avec une proportion faible de véhicules circulant à la vitesse supérieure à 70 Km/h : 2 à 6%).

Les autres routes départementales RD258, RD156 permettent la desserte des communes d'Epins, Fresney le vieux, Acqueville. La qualité des voies au sein du bourg est inégale : de nombreux aménagements qualitatifs ont été réalisés au croisement des voies et aux abords des commerces. Cependant, la qualité des chaussées et des trottoirs pourrait être améliorée.

Ce réseau majeur est complété par un système de voies de communication secondaires, maillage communal. Enfin, l'implantation de lotissement demande la création de nouvelles trames viaires. Cette dernière vient compléter le réseau de voies de communication.

Une hiérarchisation de ces différents axes doit s'effectuer au sein de la commune, afin d'élaborer un plan de circulation en optimisant l'organisation des différents modes de déplacements (piétons, cyclistes, automobiles, poids lourds).

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Articulation des équipements publics au réseau viaire

La quasi-totalité des équipements publics se localise autour de la place de la mairie, le long des axes RD.255 et RD.23.

L'ensemble des établissements et commerces ponctue ces deux réseaux principaux : La mairie, la bibliothèque, la salle des fêtes, commerces, s'organisent sur un espace retreint, renforçant la notion de cœur de bourg. La place de la mairie y compris l'espace face à la maison de retraite sont les principaux lieux de stationnement automobile clairement identifiés. La vocation de cette place est donc nettement dédiée à la libre circulation des véhicules. Une réflexion d'aménagement d'ensemble de cette place centrale pourrait être envisagée dans le cadre d'un meilleur partage des espaces.

### ● Etat des routes et trottoirs

Le revêtement de la route menant à Cesny est en bon état jusqu'au devant de l'église. La rue de l'église, la route de bossy, rue du lavoir, elles sont recouvertes d'un bitume correct. Toutefois, les dessertes locales menant aux différentes communes voisines ( Barbery, Falaise, Espin, Fresney le Vieux) sont en état moyen.

Certaines voies de liaisons de la rue aux maisons, sont des chemins de terre précédés de voies caillouteuses (niveau du chemin du Fabulet, de la rue des Douts, de la rue des Feuguerets, de la rue des Forges et le chemin de l'Outre)

Il faut noter que la commune possède peu de trottoirs à l'exception de la route de Saint-Clair et de la Place de la Mairie. Par mesure de sécurité, la réalisation de trottoirs pourrait être envisagée entre le groupe scolaire et le bourg de Bois Halbout, dans le cadre d'un aménagement global comprenant la délocalisation de la maison de retraite.



## 3. Morphologie urbaine

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

La structure urbaine reste profondément marquée par d'une part la trame du tissu urbain ancien et, d'autre part, par la création de lotissement de pavillons individuels.



### ● Parcellaire à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent occupées par des constructions annexes. Ce parcellaire de faible dimension se concentre principalement sur la rue.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### ● Parcelle allongée avec construction sur rue

Le caractère linéaire de certaines rues impose une disposition identique des habitations. Cette rigueur du bâti se répercute sur la forme de la parcelle. Le plus souvent étroite et allongée, le jardin ou la cour est situé à l'arrière de la construction. Ce type de construction se situe de part et d'autre de la place de la mairie et également rue de la Verdière.



### ● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des lotissements datant des années 70 offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille différente. Lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès, les parcelles peuvent être en éventail, se juxtaposant les unes aux autres pour générer des îlots aux contours sinueux. On retrouve également ce schéma avec le lotissement des rues des fleurs et rue des oiseaux..



### ● Parcelle de grande taille

Dans le bas de Cesny ( rue aux Douts, et rue des daims), les parcelles importantes offrent la possibilité du bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté.

L'organisation des habitations au sein de Cesny et Bois-Halbout demeurent aléatoire et ne permet pas une structure figée.

## 4. Patrimoine et typologie du bâti

Cesny-Bois-Halbout se définit par une typologie variée en matière d'habitations. Cependant, en parcourant la commune, la perception du bâti est fortement influencée par une forte présence du bâti en pierre.



### ● Les grandes demeures ou « château »

Situées le plus souvent au milieu d'une parcelle avec un accès à la rue par une grille ou une porte cochère, ces grandes propriétés se caractérisent par leur volume de surface bâti et une symétrie dans leur construction. Les façades sont généralement enduites à la chaux avec modénatures en pierre de taille. La couverture est en ardoise. Ces grandes demeures se situent de façon éparse sur le territoire communal : place de la mairie, sur les hauteurs de la Motte, au centre de la vallée, route de falaise, à l'angle de la rue Michel Saint-Jean/ route de Barbéry...

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Maison de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Très souvent, elles sont mitoyennes et en alignement le long de la rue. Elles sont de faible hauteur : un étage et des combles. Le Rez-de-chaussée peut avoir une vocation commerciale.



Les fondations peu profondes portent des murs épais de plus de cinquante centimètres. Les façades sont constituées le plus souvent pierres apparentes : en moellons calcaires sur Bois Halbout et en schiste sur la vallée du Cesny. Précisons que l'alignement des maisons de bourg de la Reconstruction (Place de la mairie - rue de Saint-Lô) possèdent des façades enduites. Les toitures sont à doubles pentes symétriques proches de 45°, en ardoise avec de nombreux châssis de toit et lucarnes. Ces logements se situent sur les deux bourgs : autour de la place de la mairie à Bois Halbout et rue de l'église, chemin Fabulet, et à l'angle de la rue du Moncel à Cesny.

### ● Les fermes

Elles sont nombreuses sur la commune de Cesny-Bois-Halbout. La plupart au sein du tissu urbain (rue de la Verdrière) d'autres sont isolées avec accès par une rade (La Motte...). Elles sont de tailles variées le plus souvent en cour fermée par trois bâtiments. Sur Cesny, les fermes sont parfois réhabilitées en habitation, en local artisanal, en chenil (rue de l'église).



La partie habitée est faite de moellons calcaires avec une toiture à doubles pentes recouverte d'ardoise. Les bâtiments agricoles sont en moellons calcaires et uniquement en schiste dans la vallée, et leur toiture est le plus souvent en tôle ou en tuiles mécaniques. Certaines annexes agricoles isolées sans affectation doivent être recensées afin d'évaluer leur intérêt architectural et les possibilités de réhabilitation en logement. On les trouve sur Bois-Halbout (rue Verdrière) ; sur Cesny (rue de l'église).

### ● Habitations individuelles

- En **lotissement** (Bois-Halbout), les habitations sont en général de deux niveaux : RDC et un étage en combles aménagés. Façade en enduit de couleur beige ocrée. Sur certaines maisons, les pignons sont en brique (rue des oiseaux). La toiture est faite soit de tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, à doubles pentes. Les pavillons possèdent de jardins. L'urbanisation est réalisée en forme de raquette.
- **Pavillons indépendants** : Ils sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Ils possèdent le plus souvent un sous-sol. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures. Ils sont situés à l'entrée de Cesny et au bourg de Bois Halbout.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### ● Maisons parc locatif social :

Regroupés dans le lotissement sur la RD.255 à la sortie de Cesny, les seize logements sont accessibles par deux impasses (rue du Noyer et rue des Clouelly). Il s'agit de maisons jumelées de trois à cinq pièces principales sur deux niveaux avec garage sur le côté.

Les jardins ont une faible superficie. Enfin ce lotissement HLM est constitué de la même façon que le lotissement communal, en « pétale de fleur ».



### ● Un patrimoine historique

Un seul monument historique est recensé sur la commune de Cesny-Bois-Halbout. Il s'agit de la Chapelle de l'hospice inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 4 octobre 1932.

A ce titre, un périmètre de protection est institué sur la zone en application de la loi du 31 décembre 1913 : « Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de lisibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » (article 1° et 3° de la loi du 31 décembre 1913) ».

Par ailleurs, précisons que l'environnement proche de l'église de Cesny devra faire l'objet d'une attention particulière au titre des bâtiments remarquables, dans le cadre de nouveaux aménagements, malgré l'absence d'inscription de ce patrimoine à l'inventaire des monuments historiques.

## 5 Polarités

La répartition des équipements sur le territoire communal fait apparaître différents pôles d'attractivité de la commune :

- Le centre bourg de Bois Halbout constitue à lui seul une polarité majeure orientée vers l'activité commerciale, institutionnelle, et culturelle.
- Une seconde polarité se définit par le groupe scolaire et le terrain de sports, établis entre les deux bourgs sur la RD.255. Ce pôle d'équipements d'intérêt collectif pourrait être renforcé si le projet d'implantation d'établissement public pour personnes âgées se réalisait sur ce secteur.
- Enfin, l'espace naturel de la vallée du Cesny constitue à lui seul une zone à protéger dans le cadre des ZNIEFF et à identifier particulièrement comme un secteur potentiel de parcours pédestre et de détente.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :

#### - Définir un développement urbain adapté à l'échelle de la commune

D'ores et déjà, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, la commune de Cesny-Bois-Halbout s'engage à analyser les secteurs potentiellement urbanisables au sein des deux bourgs. Par ailleurs, les zones réservées à l'urbanisation future, à proximité immédiate des parties déjà urbanisées, peuvent être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme regroupée d'habitation, en veillant à leur bonne intégration paysagère.

Le principal secteur d'intervention prioritaire se situe sur le bourg de Bois Halbout, répondant à la nécessité de : renforcer la densité du bâti autour de ce pôle rural, favoriser les modes de déplacements doux et de contribuer à la cohérence d'une continuité urbaine entre le groupe scolaire, le projet du nouvel établissement pour personnes âgées et les activités commerciales du bourg.

#### - Sécuriser les déplacements :

Au sein du bourg de Bois Halbout, l'objectif est de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds et de développer des cheminements au profit de mode alternatif et complémentaire de déplacements : vélo, piétons.

Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits qui doivent être valorisés en prenant en compte :

- l'organisation du stationnement sur le domaine public,
- le développement des transports en commun,
- l'aménagement des trottoirs supplémentaires,
- une réflexion sur les nouvelles infrastructures.

#### - Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Cesny-Bois-Halbout

- Aménagement de la place centrale du bourg de Bois Halbout : requalification des espaces publics, réaménagement ou délocalisation de l'actuelle mairie, réflexion sur le site actuel de la maison de retraite,

- Valoriser les entrées de bourg,
- Préserver et valoriser le bâti ancien.

#### - Veiller à l'aménagement paysager autour des bourgs et permettre la découverte des sites naturels

- Principalement pour les zones d'urbanisation future : mise en œuvre d'un réseau de haies en bordure et plantations au sein des parcelles car l'espace ouvert de la plaine offre une perception très lisible du bourg.

- Développement souhaitable autour de l'activité touristique (Vallée du ruisseau du Cesny) grâce à la proximité de la Forêt de Cinglais, au sein de la région Suisse Normande.

# Diagnostic

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 1. Population

#### Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions statistiques de Cesny-Bois-Halbout dans le domaine démographique, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados est organisé autour de territoires agglomérés denses que sont la capitale régionale (Caen et son agglomération) et les pôles secondaires (Lisieux, Bayeux, Vire, Falaise).

La progression de la population bas-normande est liée à la seule croissance du Calvados (près de 30.000 personnes supplémentaires entre 1990 et 1999), soit 86% de la croissance régionale.

On peut observer une baisse du solde naturel en 1990 (- 0.43%), mais compensé par le solde migratoire (+ 0.10%)

Le bassin d'emploi caennais reste le principal moteur de croissance régional. Le gain de population entre 1990 et 1999 représente 72% sur Caen et son aire d'influence.

Sur l'ensemble du département, la plupart des chefs lieux de canton constituent des îlots de densité au milieu d'espaces moins peuplés à vocation rural.

Le monde rural regroupe seulement trois habitants sur dix, dans le Calvados (contre 6 sur 10 dans la Manche et l'Orne). De plus, un nombre important de communes rurales sont sous influence périurbaine.

Après une baisse de population, ces espaces se stabilisent et se trouvent même parfois en croissance. Cette croissance est fortement influencée par les axes rapides de circulation, notamment la N158. Ces communes sont dites sous faible influence urbaine, c'est à dire que plus de 20% environ de la population travaille dans l'aire urbaine.

La Basse-Normandie, contrairement à la plupart des autres régions rurales, poursuit sa croissance démographique grâce au dynamisme de ses villes. Quant à l'espace rural bas-normand, il est représenté par sa multitude de bourg qui maintient la population sur la place. La Basse-Normandie est la 4<sup>ème</sup> région rurale française : 44% de ses habitants vivent en campagne.

Le vieillissement de la population est caractérisé par une augmentation de 21% de la tranche d'âge des 75 ans et plus, entre 1990 et 1999.

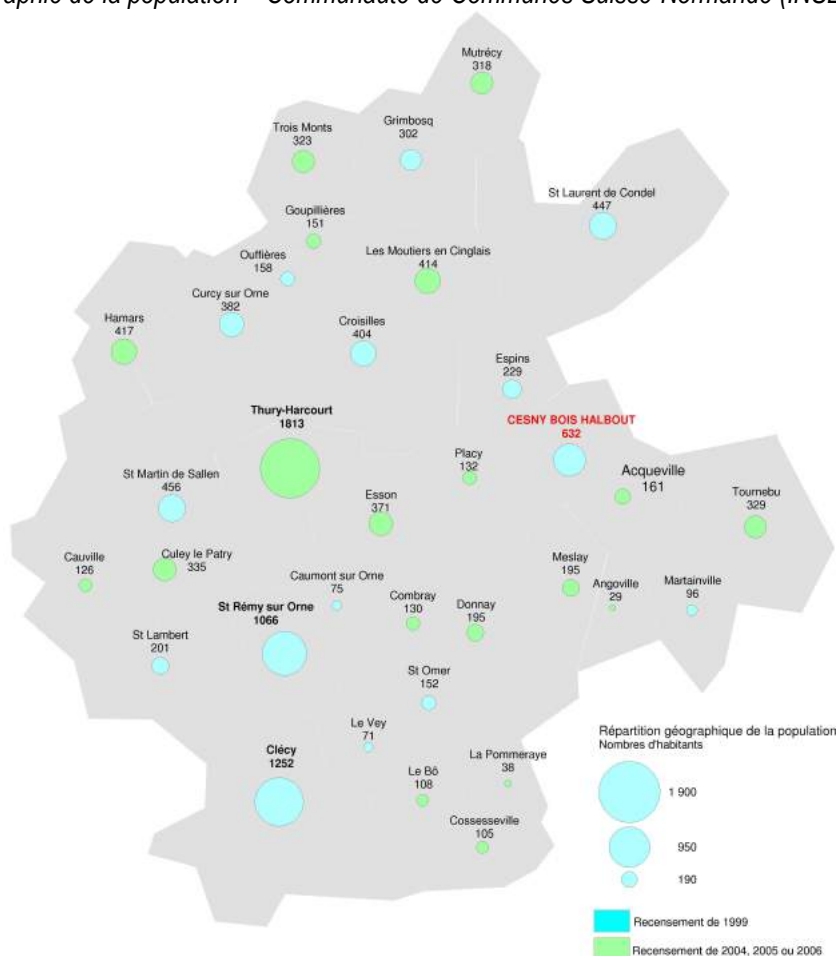
#### Contexte intercommunal

Forte des 34 communes qui la composent, la Communauté de Communes de la Suisse-Normande représente un poids de population de 11409 habitants. Seules trois communes dépassent le seuil des 1000 habitants : Thury-Harcourt (1.825 habitants), Clécy (1.252 habitants) et Saint Rémy (1.066 habitants). Le reste du territoire est composé de communes formant de petites unités rurales. Cesny Bois-Halbout représente la 4<sup>ème</sup> commune de la CDC en poids de population avec 652 habitants.

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Suisse Normande a régulièrement augmenté depuis 1968 enregistrant une croissance de l'ordre de 18% entre 1968 et 1999 (+ 24 % pour le Département du Calvados).

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Répartition géographique de la population – Communauté de Communes Suisse-Normande (INSEE)



### 1.1 Démographie

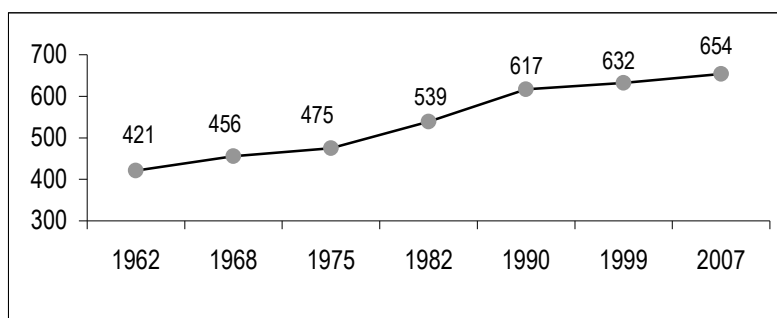
Après avoir été recensée en 1999 à 632 habitants, la population est aujourd'hui estimée par la mairie à 654 habitants.

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	421	456	475	539	617	632	654

#### Evolution de la population (INSEE)

Variation en nombre	35	19	64	78	15	24
En pourcentage par an	1,34	0,59	1,81	1,70	0,27	0,4
Mouvement naturel (pourcentage par an)	-0,08	-0,74	-1,44	-1,68	-2,26	
Solde migratoire (pourcentage par an)	1,42	1,33	3,26	3,38	2,53	

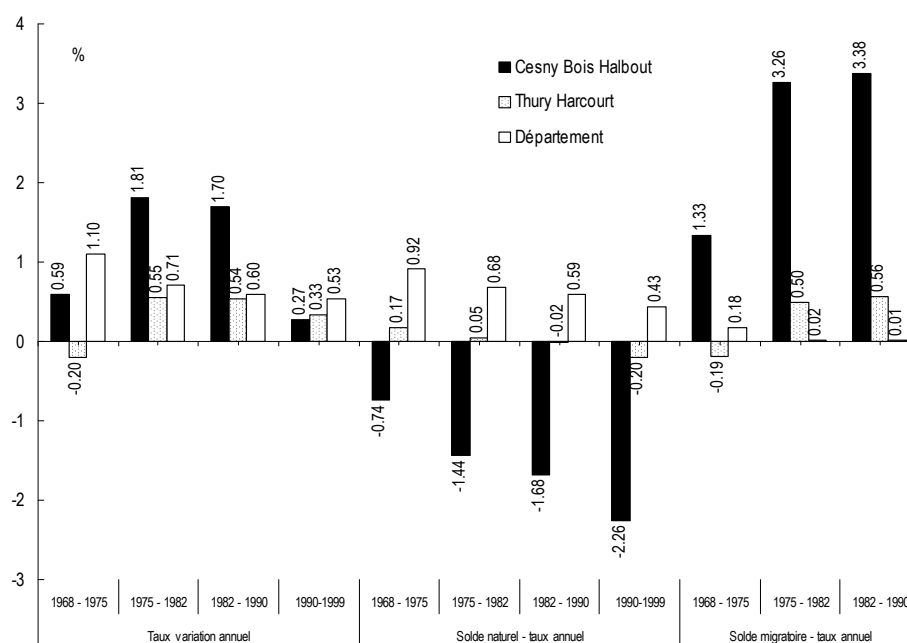
Cesny-Bois-Halbout :  
estimation 2007 : 654 habitants



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La population connaît une phase de croissance continue depuis les années 70 avec une légère stabilisation entre les deux derniers recensements. La population de Cesny-Bois-Halbout est passée de 456 à 650 habitants en 35 ans. La forte croissance entre 1970 et 1985 peut s'expliquer par l'implantation d'un lotissement communal, la construction de pavillons sur des parcelles indépendantes contribuant à l'apport de population extérieure et la maison de retraite. La commune a su profiter de ses propres atouts pour accueillir cette nouvelle population, dans un contexte démographique globalement favorable lié au dynamisme de l'aire caennaise.

Taux de variation annuel Cesny-Bois-Halbout – CDC de Thury Harcourt – Département (INSEE)

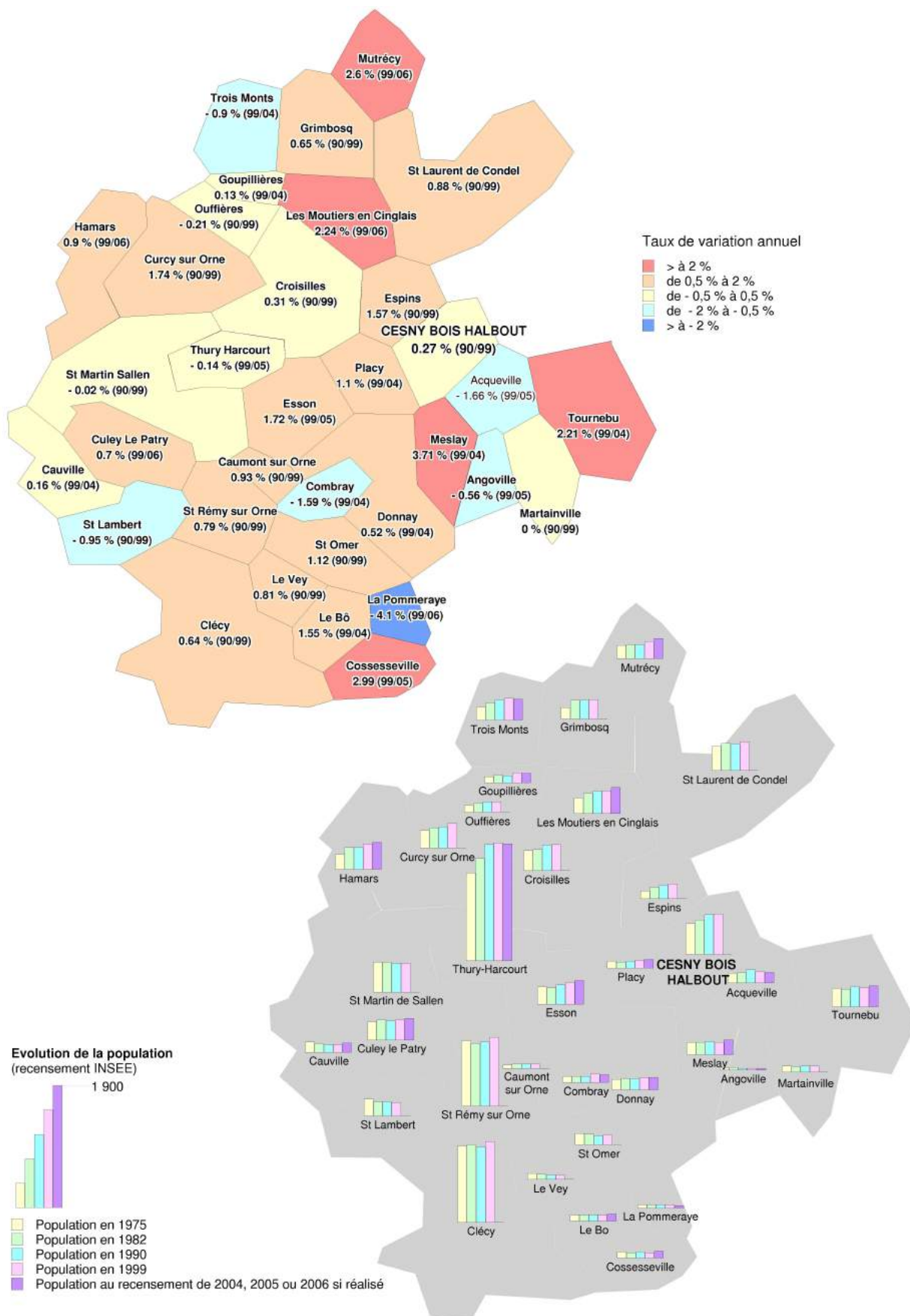


A l'instar des données cantonales, le solde naturel poursuit une évolution négative contrairement aux chiffres départementaux qui demeurent positifs (+0,43% de variation annuelle). Il est à noter que la présence des maisons de retraite sur la commune modifie de façon importante les données démographiques locales.

La commune possède un taux de natalité largement inférieur à celui de la mortalité qui ne cesse de croître depuis 40 ans, ce dernier étant, lui même, pour Cesny-Bois-Halbout ( $32.03^{0/00}$ ) 3 fois supérieur au taux du département ( $8,53^{0/00}$ ), et celui de l'aire urbaine ( $6,86^{0/00}$ ). Ce déséquilibre, émanant de la présence de la maison de retraite entre les deux taux persiste depuis 40 ans. Le déficit naturel est néanmoins compensé par un solde migratoire largement positif.

*Mouvement migratoire positif :  
source de croissance de la commune*

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le solde migratoire de Cesny-Bois-Halbout demeure toujours positif depuis 1962 malgré une diminution observée entre les deux derniers recensements.

Depuis le recensement INSEE de 1975, un mouvement migratoire favorable à la commune et à l'ensemble du canton s'est amorcé et est devenu en pourcentage nettement plus important que la moyenne départementale (0,53% au niveau cantonal contre seulement 0,10%). Il est ainsi devenu la seule source de croissance de la commune. La croissance exogène est liée à son attractivité (maisons de retraite et pôle rural).

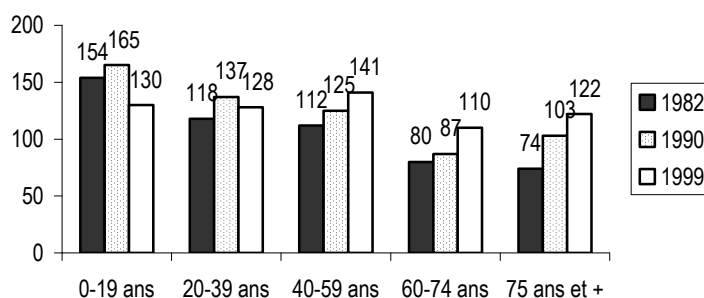
### 1.2 Une classe d'âge dominante : les plus de 60 ans

Même si une forte proportion de jeunes de moins de 19 ans apparaît encore bien présente lors du dernier recensement INSEE, la part des seniors ne cesse d'augmenter tandis que celle des plus jeunes régresse depuis plus de 15 ans. Cette forte proportion s'explique par la combinaison du vieillissement naturel de la population locale et la présence des maisons de retraite sur la commune.

Répartition de la population 1999  
(INSEE)

	Nombre	%
0-19 ans	130	20.60%
20-39 ans	128	20.28%
40-59 ans	141	22.34%
60-74 ans	110	17.43%
75 ans et +	122	19.33%
<b>Total</b>	<b>631</b>	<b>100%</b>

Évolution de la population 1982 – 1990  
– 1999 (INSEE)



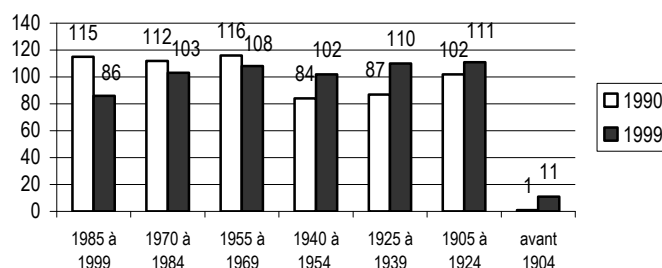
Précisons toutefois, que depuis 1982, la population âgée de 20-59 ans a tendance à augmenter au même rythme que la population, leur proportion est donc constante. Cette tranche correspond à la population active, c'est le signe d'un développement équilibré de la commune.

Nous constatons que le nombre de personnes ayant moins de 39 ans (20%) et celles ayant plus de 40 ans (22%) ont les mêmes proportions. C'est le même comportement au niveau du département et du Canton.

Entre 1990 et 1999, la proportion des moins de 19 ans est en légère baisse alors que la tranche d'âge des plus de 75 ans est en constante progression.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Tableau de répartition 1999 (INSEE)

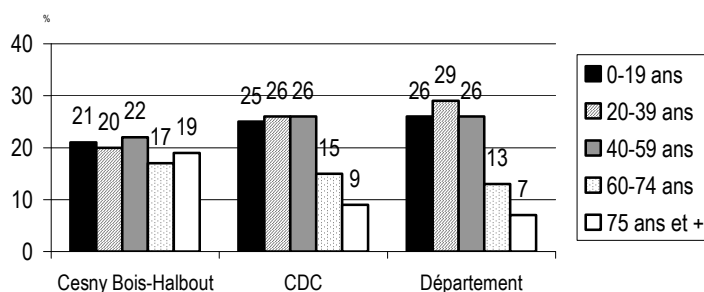


Selon l'INSEE, l'indice de jeunesse<sup>3</sup> de Cesny-Bois-Halbout était de 0,56 en 1999. Il est largement inférieur à celui du département (1.25). Cela explique le grand nombre de plus de 60 ans, lié à l'implantation de la maison de retraite, pénalisant cet indice. D'autre part, l'indice de jeunesse de la communauté de communes est également inférieur (1.08) à celui du département, et légèrement supérieur à celui de Cesny-Bois-Halbout.

Au niveau du département et de la communauté de communes, la tranche d'âge 20-59 ans, représentant la population active, est plus nombreuse que celle des personnes en âge d'être en retraite, alors que ces deux tranches d'âge sont de même proportion à Cesny-Bois-Halbout.

L'environnement rural de la communauté de la Suisse-Normande a une population relativement âgée. Néanmoins la commune de Cesny-Bois-Halbout se démarque de part la physionomie de sa pyramide des âges. En effet, la commune compte près de 37% de personnes de plus de 60 ans contre 20% à l'échelle départementale. Face à ce constat, l'apport des établissements d'accueil pour personnes âgées dans la balance démographique est à préciser. En effet, l'activité économique de ces maisons de retraite a également contribué à maintenir la part en croissance des actifs de 40 à 59 ans sur Cesny-Bois-Halbout. Ces établissements situés à Cesny-Bois-Halbout constituent donc un atout majeur de développement démographique, tant à la croissance propre de la commune que celle de la communauté de communes de la Suisse-Normande.

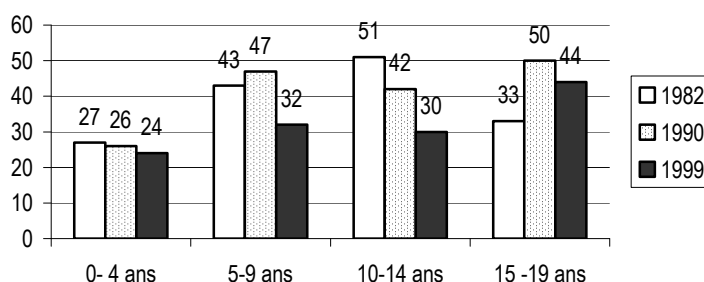
Age de la population en 1999 (INSEE)



<sup>3</sup> Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Population de moins de 20 ans sur  
Cesny-Bois-Halbout (INSEE)

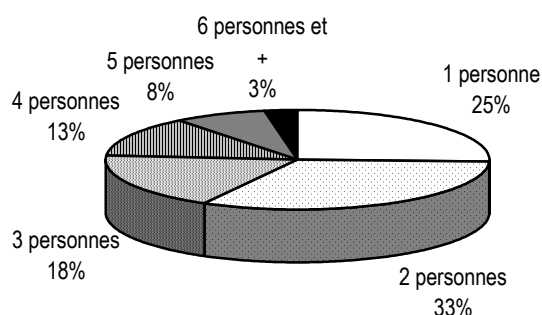


La part relativement importante des 15-19 ans peut s'expliquer en partie par l'évolution normale des familles installées dans les constructions neuves des années 90. Le solde naturel négatif se retrouve dans l'évolution des moins de 20 ans avec une baisse d'enfants dans l'ensemble des classes d'âge.

Un des atouts d'une commune étant sa mixité d'âge, il apparaît nécessaire de réfléchir sur un taux de rotation des familles sur la commune plus important afin par exemple de veiller, dans les années à venir, au bon développement du groupe scolaire et à la nécessité d'adapter de futurs équipements sur la commune pour l'activité des plus jeunes.

### 1.3 Ménages

Ménages en 1999 de Cesny- Bois-  
Halbout



La structure de la population et l'évolution de manière de vivre agissent sur la taille des ménages. Ainsi depuis 1982, les ménages de un à trois personnes ne cessent d'augmenter, contrairement aux ménages de quatre personnes ou plus. Le noyau familial comme il était défini, il y a trente ans, n'a plus à présent les même caractéristiques.

Le graphique montre l'importance croissante des ménages de petite taille face à la diminution des ménages de taille plus importante, proportions caractéristiques d'une population vieillissante. Nous remarquons le même phénomène dans la communauté de communes de la Suisse-Normande. La proportion la plus élevée est celle des ménages de 2 personnes.

Selon le recueil de témoignages de nouveaux arrivants, les ménages viennent s'implanter dans la commune afin de retrouver un environnement rural concernant les anciens citadins de l'agglomération caennaise ou d'habiter un village comprenant commerces et services.

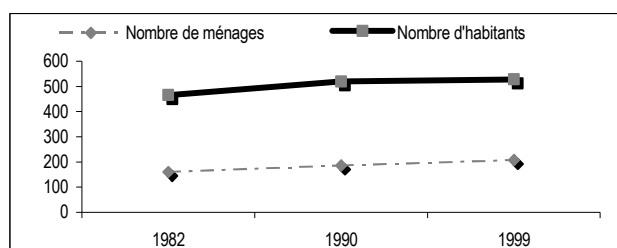
## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les maisons de retraite contribuent largement au nombre important de ménages de plus de 60 ans. Cependant, il est possible de préciser également l'évolution croissante des personnes retraitées de la commune ne résidant pas en établissement pour personnes âgées. En effet, les personnes âgées restent seules plus longtemps dans leur logement grâce aux travaux d'adaptation de l'habitation et des réseaux d'aide au maintien à domicile. Par ailleurs, le phénomène de décohabitation et l'augmentation sensible des familles monoparentales contribuent à l'émergence des petits ménages sur la commune de Cesny-Bois-Halbout, justifiant ainsi la forte proportion de ménages de deux personnes.

L'analyse de l'augmentation des ménages de 30 % entre 1982 et 1999 (160 en 82 à 208 en 99) doit prendre en considération le nombre moyen d'occupants des résidences, en régression depuis 1975. En 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,5 : il demeure semblable aux données moyennes départementales (2,4).

	1982	1990	1999
Nombre de ménages	160	186	208
Nombre d'habitants	466	520	528
Nbre de personnes / ménages	2,9	2,8	2,5

Ménages et population de Cesny- Bois-Halbout (INSEE)



En pourcentage, le nombre de ménages augmente sensiblement plus rapidement que le nombre d'habitants. Ce phénomène s'explique par le rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis plus de trente ans. Au-delà de l'évolution positive globale de la population, cette évolution augmente mécaniquement le nombre de logements occupés sur la commune.

**En résumé, après une longue période d'évolution au cours de la première partie du siècle dernier, le développement de Cesny-Bois-Halbout s'est affirmé dans les années 70 et 80, avec notamment la construction du lotissement communal de Bois Halbout (23 lots) et dans un second temps celui de Cesny (9 lots).**

La dynamique économique locale de la commune en tant que pôle rural, l'influence de l'agglomération caennaise et l'activité des établissements pour personnes âgées ont contribué à l'évolution favorable du mouvement migratoire sur la commune tandis que le solde naturel continue à être négatif.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'évolution de la population qui s'observe aujourd'hui émane davantage de l'installation de nouveaux habitants que de mouvements naturels.

Le vieillissement de la population, renforcée par l'implantation des maisons de retraite doit être pris en considération afin de réfléchir sur de meilleures potentialités de renouvellement de population au sein de la commune (locatif adapté, renforcement de l'attractivité du centre bourg de Bois Halbout...).

L'accueil d'une nouvelle population impliquera l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de Cesny-Bois-Halbout.

Le bâti ancien, dans ce contexte doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant.

Il est possible d'envisager une diversification de l'offre de logements notamment en terme de logements locatifs qui permettent une rotation plus importante des habitants.

### 2 Le parc de logements

#### 2.1 Evolution du parc existant

Résidences principales	1990	1999	Evolution
<b>Commune de Cesny Bois Halbout</b>	<b>186</b>	<b>208</b>	<b>+ 12%</b>
CDC Suisse Normande	3 764	4 254	+ 13,0%
Calvados	227 722	258 334	+ 13,4%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
<b>Commune de Cesny Bois Halbout</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>-25%</b>
CDC Suisse Normande	745	700	-6%
Calvados	58 581	65 193	+ 11,3%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
<b>Commune de Cesny Bois Halbout</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>-25,0%</b>
CDC Suisse Normande	381	303	-20%
Calvados	14 042	15 261	+ 8,7%

*Types de résidence (INSEE)  
A l'échelle du département et de la  
communauté de communes*

*croissance continue depuis plus de  
40 ans*

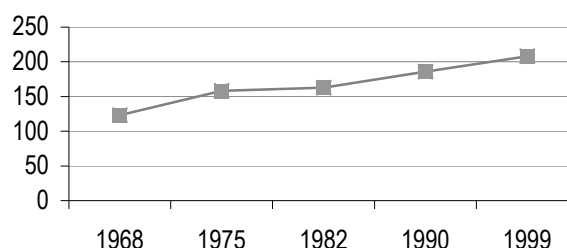
La commune comptait 226 logements lors du dernier recensement de 1999. L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements est inférieure aux données départementales mais demeure conforme à la situation des communes voisines. Les possibilités très limitées de réhabilitation de logement vacant (9) ou de transformation des résidences secondaires (9) en logement principal sur la commune imposent aux familles souhaitant résider sur Cesny-Bois-Halbout, un passage quasi obligé à la construction neuve.

Les données très faibles du taux de vacance (4%) et la hausse sensible des prix du foncier sont les premiers indicateurs d'une certaine tension du marché immobilier.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Néanmoins sur le terrain, certains bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupées. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une rénovation profonde et d'une transformation en habitation.

Évolution des logements - Cesny-Bois-Halbout  
226 logements en 1999



Nombre et répartition (INSEE)

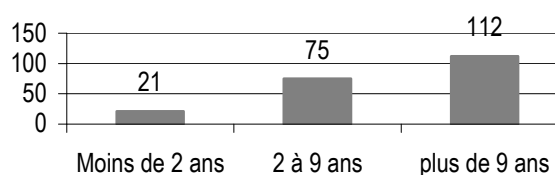
	Nombre de logements	En nombre	En % par an
1968	128		
1975	169	41	6
1975	169		
1982	195	26	4
1982	195		
1990	210	15	2
1990	210		
1999	226	16	2

Des logements vacants en faible nombre

Recensement INSEE	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1968	123	0	5
1975	156 + 33	7 + 7	6 + 1
1975	156	7	6
1982	163 + 7	16 + 9	16 + 10
1982	163	16	16
1990	186 + 23	14 - 2	10 - 6
1990	186	14	10
1999	208 + 22	9 - 5	9 - 1
1999	208	9	9

Le parc de logements de Cesny-Bois-Halbout est en constante progression depuis 1968. L'évolution des résidences principales en est le facteur premier. Celle-ci a en effet progressé de 83 unités depuis 1968 et totalise 92 % du parc total. Parallèlement, bien que déjà faible, le nombre de résidences secondaires et logements vacants diminue depuis 1982 au profit de leur transformation en résidence principale.

Résidence principale selon la date d'achèvement (INSEE)



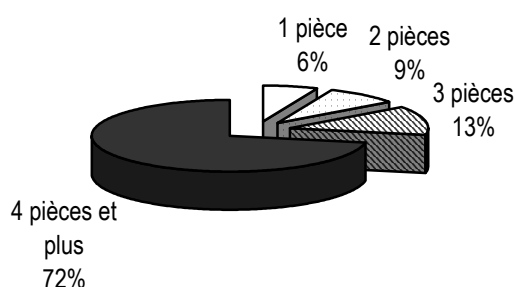
## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans confirme la stabilité du nombre de foyers et la faible rotation de leur population.

### ● Taille des logements

65,4 % du parc de logement sont des résidences individuelles (maison rurale ou pavillon) de ce fait les  $\frac{3}{4}$  des logements possèdent au minimum quatre pièces principales. Notons que le nombre de T1 sur la commune est peu important (6,30 % des résidences principales).

Résidences principales selon le nombre de pièces (INSEE)



La majorité des logements comporte 4 pièces et plus. En terme de surface, près de la moitié des logements ont plus de 100m<sup>2</sup>. La taille des logements est en relation avec la taille des ménages, qui malgré sa diminution reste élevée.

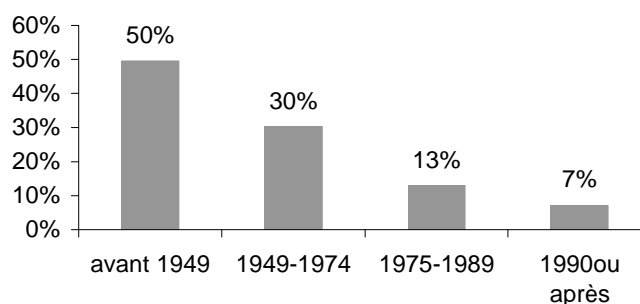
Des logements de grande taille

Les nouveaux résidents sur la commune recherchent principalement de l'espace en terrain et surface habitable. Le prix des dernières parcelles avoisine 10 000 euros à 12 000 euros, avec une tendance à la hausse des prix, au regard de la faible offre en terrains à construire.

### ● Ancienneté du bâti

Près d'un logement sur deux a été construit avant guerre. La grande majorité de ces derniers ont d'ailleurs été réalisés entre 1880 et 1910. Sur Cesny-Bois-Halbout, notons le fort pourcentage que près d'un tiers de logements se sont construits durant la période 1950-1975. Il s'agit de logements datant de la Reconstruction d'après guerre car la commune n'a pas été épargnée par les bombardements de la seconde guerre mondiale (alignement des maisons de bourg : place de la Mairie - rue de Saint-lô) et du premier lotissement.

Ancienneté du parc 1999 – Cesny-Bois-Halbout (INSEE)



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Confort du parc

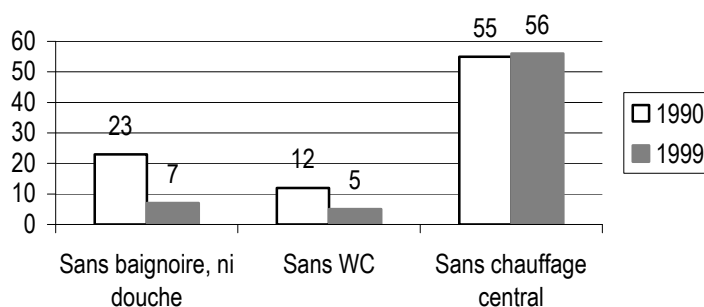
Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs, radiateurs installés dans chacune des pièces d'habitation).

Le parc de la commune est ancien, malgré un nombre important de logements neufs réalisés au cours des décennies précédentes. Si la part des logements antérieurs à 1968 est élevé, c'est grâce aux réhabilitations de logements anciens, réinvestis en résidence principale. Le niveau de confort du parc est élevé. Des travaux d'installation de confort ont donc été effectués dans le parc ancien. Il existe cependant quelques logements inconfortables parmi les résidences principales : si le niveau de confort des logements s'est fortement amélioré d'après ces critères de base, retenons malgré tout, qu'il demeure sur la commune de Cesny-Bois-Halbout, aujourd'hui 5 logements sans WC et 56 logements sans chauffage central.

Néanmoins ces informations ne peuvent suffire pour évaluer le niveau d'inconfort. D'autres critères tels que la vétusté des équipements et des installations électriques ou d'évacuation, l'absence d'isolation thermique ou phonique, et ou les problèmes d'humidité, permettent de qualifier, l'inconfort, l'incidence voire l'insalubrité d'un logement.

Évolution du confort (INSEE)

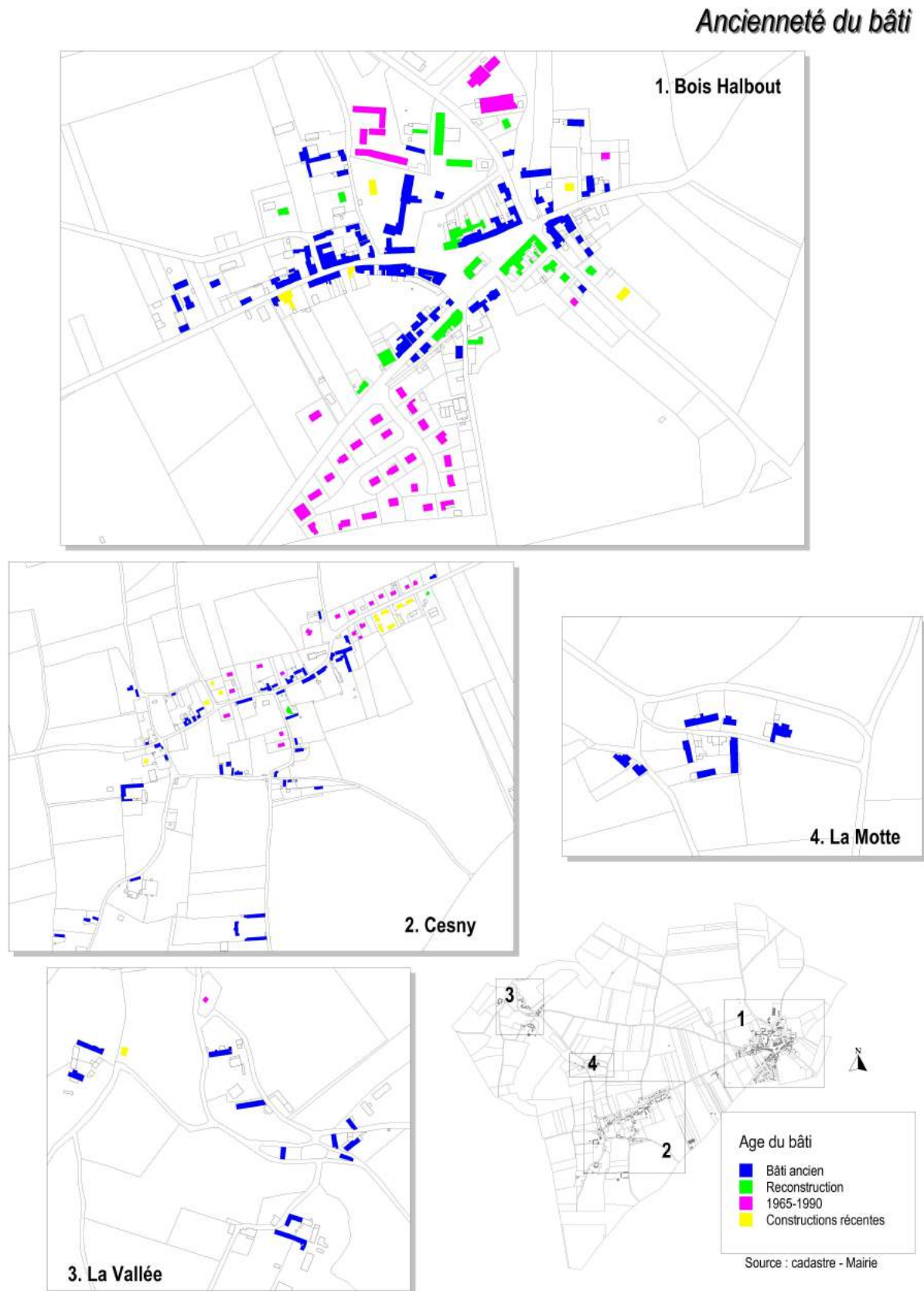


En résumé, le parc de logements de la commune de Cesny-Bois-Halbout en 1999 est marqué par une forte proportion de résidence principale (92 %) et un faible taux de vacance (4 %).

Le nombre de résidence secondaire a légèrement diminué entre 1990 et 1999, alors que les résidences principales ont augmenté.

Le marché de la construction neuve sur la commune devient donc le seul moteur de croissance aussi bien du parc locatif que celui de l'accession à la propriété, sur l'ensemble de la commune.

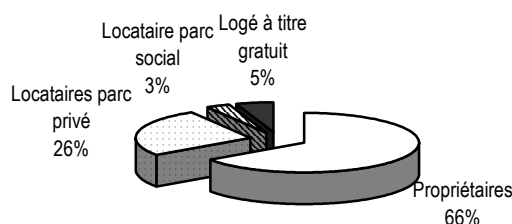
## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Résidences principales selon le statut d'occupation (INSEE)

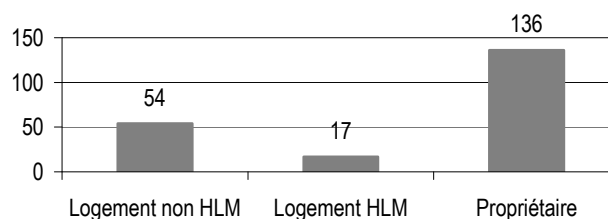
### ● Statut d'occupation



La création de résidence principale sur la commune semble profiter principalement au locatif, qui ont augmenté de 19,60 % entre les deux derniers recensements avec la création des seize pavillons locatifs sociaux.

Les locations en logements individuels restent cependant minoritaires sur la commune. Quant aux logements gratuits, leur nombre demeure constant. A ce jour, une demande de location non satisfaite reste encore assez importante sur la commune.

Typologie de l'habitat (INSEE)



Le parc principal est donc dominé par les propriétaires occupants dont la part est restée stable. Les dernières demandes de permis de construire sont effectuées par des particuliers désirant devenir propriétaire occupant. La part des locataires du parc social est très faible. La commune ne compte que 17 logements HLM, conventionnés par LOGIS Pays.

Le manque de locatif privé et de locatif à prix modéré, demeure un facteur limitant l'implantation de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

### ● Parc social

Il existe 17 logements sociaux sur la commune de Cesny-Bois-Halbout soit 8% PLS/RP<sup>4</sup> contre 18 % sur l'ensemble du département et 10% sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Logis Pays possède 16 logements (T3, T4, T5) et l'OPAC a eu un logement en acquisition.

Parmi les logements détenus par LOGIS PAYS : huit pavillons livrés le 1<sup>er</sup> janvier 1998 ont été financé en PLA, les huit autres logements livrés le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ont fait l'objet d'un financement PLUS. Ces derniers sont situés dans le nouveau lotissement de Cesny (entrée).

Le logement de l'OPAC a bénéficié d'un financement PLAI.

Précisons que LOGIS PAYS a une quinzaine de demandes en instance sur cette commune.

<sup>4</sup> PLS/RP : rapport entre les parcs à loyer social et résidence principale

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

### 2.2 L'offre et la demande en logements

Entre 1990 et 1999, les ménages de 2 et 3 personnes se retrouvent majoritaires sur la commune de Cesny-Bois-Halbout.

Nous retrouvons parmi eux :

- Des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le domicile familial.
- Des cellules monoparentales
- Une part croissante de personnes âgées

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logement en unités de une à cinq pièces ou plus, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune compte 121 ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de trois pièces et plus (177). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, la mairie enregistre environ 5 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété et entre 5 à 10 demandes de logements locatifs non satisfaites. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît à cause de l'augmentation du prix du foncier en agglomération caennaise qui alimente de nouvelles demandes plus accessibles vers les communes rurales de la plaine de Caen.

Le taux de vacance sur Cesny-Bois-Halbout étant faible (4%), peu d'opportunités en matière de rénovation n'ont pu se réaliser au cours de la dernière décennie.

Cependant, le développement du bourg de Bois-Halbout a incité de nombreux propriétaires à rénover leurs logements en améliorant notamment le confort.

La tendance est donc à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix assez élevé. Il existe une demande en bâtiment à rénover et de logement de plein pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer sur la commune. La demande locative n'est pas satisfaite. Il reste encore des terrains à bâtir à vendre sous forme individuelle.

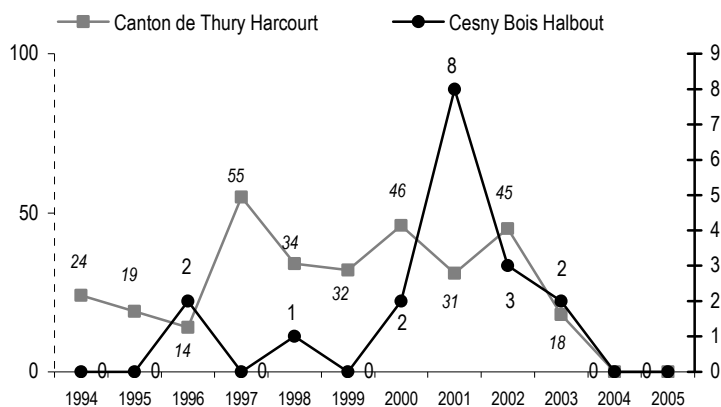
### 2.3 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, hormis la construction de l'opération groupée de 17 logements du parc locatif social, la construction neuve est peu active à raison d'un logement sur parcelle individuelle en moyenne par an depuis 1994. Remarquons toutefois que les quatre dernières années ont connu une activité importante dans ce domaine, soit 14 logements neufs.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette situation émane en partie du Règlement National d'Urbanisme qui fixe une urbanisation limitée au secteur déjà urbanisée dans l'attente d'un document d'urbanisme fixant les grandes orientations pour l'aménagement de nouvelles zones vouées à l'urbanisation.

Constructions neuves sur 10 ans  
(Sitadel)



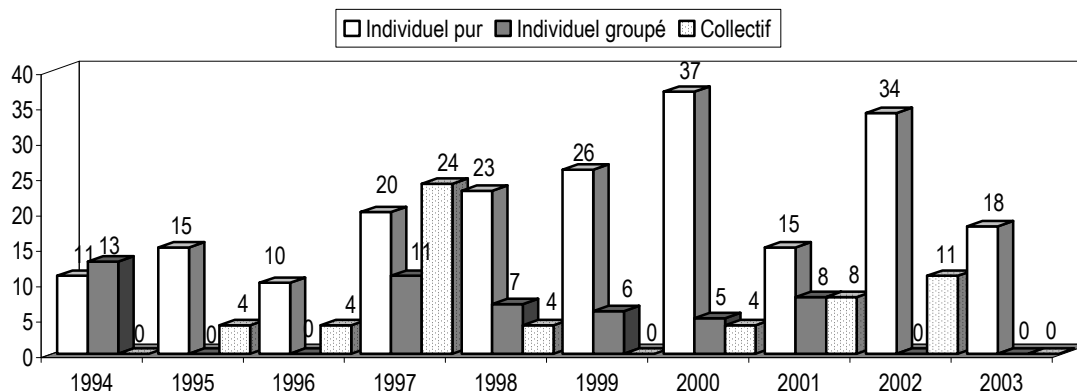
Nous pouvons noter que la construction de logements de petite taille stagne entre 1990 et 1999, ce qui explique en partie ce décalage entre l'offre et la demande. En terme quantitatif, la construction de grands logements restent majoritaires.

Entre 1990 et 1999 :

- 0 logement de 1 à 2 pièces,
- 10 logements de 3 pièces (-27 %),
- 16 logements de 4 pièces (+39 %),
- 16 logements de 5 pièces ou plus (+17,2 %).

Le canton de Thury-Harcourt observe une évolution relativement stable de sa production de logement malgré une année 2003 moins active. 18 logements ont ainsi été autorisés en 2003 contre 45 en 2002. Dans les communes du canton du Thury-Harcourt, les constructions concernent exclusivement, en 2003, des logements individuels, alors que des programmes collectifs ont été réalisés tout au long des années antérieures.

Répartition des logements commencés – Canton de Thury Harcourt (DRE)



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

### 2.4 Le marché immobilier

Dans le département du Calvados, il s'observe une forte accélération dans l'augmentation des prix d'acquisition.

Au 31 décembre 2003, la moyenne des prix progresse de 14 % pour l'ensemble du département du Calvados par rapport à l'année précédente.

Certains secteurs enregistrent même une hausse supérieure à la moyenne départementale : +19 % dans le pays de Falaise (Falaise +14%).

La très forte progression de ce secteur correspond à un phénomène de rattrapage. Le prix des maisons y demeure assez modeste au regard du prix moyen départemental.

Le prix moyen d'une maison ancienne de 5 pièces (103m<sup>2</sup>), avec une surface de terrain 2.500m<sup>2</sup>, dans le calvados s'établit à 123.000 €, alors qu'à Falaise une maison ancienne de 100m<sup>2</sup> est vendue à 94.000 €.

Le prix des terrains à bâtir situés dans le Calvados a progressé de 20% en un an. Il se situe au 46<sup>e</sup> rang national. On note une taille peu importante des parcelles, puisque près de 40% d'entre elles ont une surface inférieure à 900m<sup>2</sup>. Dans le district ou Nord de Caen, le prix du m<sup>2</sup> est en moyenne de 56€, pour un terrain de 600 à 900m<sup>2</sup>. Pour une surface équivalente, le prix s'établit à 42 € dans le Nord Pays d'Auge, 24 € dans le Pays de falaise et 21 € dans le Bocage Virois.

Le prix moyen pour une parcelle de 600m<sup>2</sup> à 900m<sup>2</sup>, sur la plaine de Caen, est de 31.000 €. Sur la commune de Cesny-Bois-Halbout, le prix du terrain à bâtir est de 13 € à 16 € par m<sup>2</sup>.

**En résumé, le parc de logements sur Cesny-Bois-Halbout s'est développé de façon modérée depuis une trentaine d'années. La construction de logements neufs se répartit, d'une part, en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants et d'autre part, en programme groupé sous la forme de lotissement ou d'opération spécifique tel que l'ensemble des pavillons locatifs sociaux à l'entrée du bourg de Cesny.**

La demande croissante en logement sur la commune est due à :

- L'attractivité croissante de la région de Falaise,
- l'influence toujours plus grande de l'agglomération caennaise,
- la proximité de la N.158,
- l'inflation des prix du foncier en milieu urbain.

L'absence d'un document d'urbanisme et le faible potentiel de terrains actuellement disponibles ne permettent pas à Cesny-Bois-Halbout de répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 3. Activités

#### 3.1 Emploi, population active, chômage

*sous l'influence de la métropole régionale*

D'après l'étude des déplacements des actifs et l'analyse économique de la commune, Cesny-Bois-Halbout est largement sous l'influence du bassin d'emploi de l'agglomération caennaise.

Avec plus de 115.000 emplois recensés, le périmètre de l'influence caennaise déborde très largement du cadre de l'agglomération. Ce rayonnement s'explique notamment par la taille relativement faible des communes rurales et les facilités de circulation offertes par le relief de la plaine de Caen/Falaise.

L'essentiel des créations d'emploi se concentre sur la métropole régionale (+ 11.000 par rapport au début des années 90) et concerne essentiellement le secteur tertiaire. Ce développement tient à l'essor des fonctions publiques et des professions indépendantes particulièrement présentes dans la capitale régionale.

#### ● Population active et Catégories socio-professionnelles

Après une période de stagnation entre 1982 et 1990, il existe une hausse de 14,4 % de la population active en 1999 (238 en 1999 contre 152 en 1975). Cependant au sein de cette population, le nombre de personnes ayant un emploi effectif est proportionnellement plus faible. Ce nombre qui témoigne d'une certaine fragilité économique des ménages.

*Population active ayant un emploi (INSEE)*

	1999	205	86,13%
1990	189	90,86%	
1982	185	94,38%	
1975	148	97,40%	

D'après le taux d'évolution de la population active, nous constatons que la proportion de femmes ayant un emploi est en constante progression (hormis un léger fléchissement pour les 20-39 ans) caractéristique de l'évolution des comportements et modes de vie, tandis que le taux d'activité des hommes a baissé de 3,4 % entre 1990 et 1999.

*Évolution du taux d'activité (INSEE)*

	20-39 ans		40-59 ans		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	89,70%	86,70%	86,50%	77,60%	85,10%
1990	84,90%	65,60%	74,30%	65,50%	73,39%
1982	90,20%	73,70%	71,90%	62,90%	75,20%

*Catégories socio-professionnelles (INSEE) : plus de 30% de retraités*

	Cesny-Bois-Halbout				CDC Suisse Normande	
	1999	%	1990	1982	1999	
Agriculteurs	16	2.48%	24	36	335	4,50%
Artisans, commerçant	24	3.72%	28	20	397	5,30%
Cadres, prof intermédiaire	4	0.62%	12	12	316	4,20%
Professions intermédiaires	48	7.45%	20	12	957	12,70%
Employés	72	11.18%	48	48	1 321	17,60%
Ouvriers	76	11.80%	88	60	1 741	23,20%
Retraités	196	30.43%	148	140	2 439	32,50%

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les catégories des employés/ouvriers demeurent les plus représentées sur la commune. La population active de Cesny-Bois-Halbout compte un nombre non négligeable de professions intermédiaires, en comparaison à d'autres communes rurales du département. Notons la baisse continue du nombre d'agriculteurs passant de 36 en 1982 à 16 en 1999, selon les données INSEE, soit 2,4% de la population active. Par ailleurs, le pourcentage de retraités représente une part importante de la population qui malgré le nombre de maisons de retraite sur la commune, est sensiblement le même pourcentage rencontré sur l'ensemble de la communauté de commune. Les estimations récentes de la mairie ont confirmé cette progression.

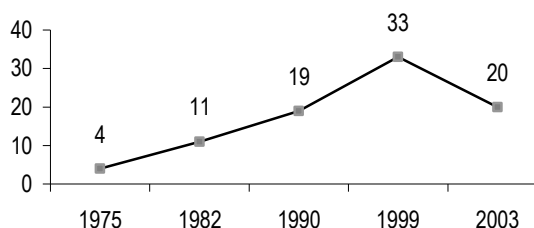
### ● Chômage

Le chômage sur le canton connaît une évolution depuis 1982, soit une variation de + 54%. Le taux de chômage suit l'évolution départementale.

En 1999, les chômeurs représentent 14% de la population active. Ce nombre est légèrement supérieur à celui de Cesny-Bois-Halbout.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, 20 chômeurs étaient recensés sur la commune. La moyenne d'âge était de 34 ans.

Evolution du chômage sur la commune  
(INSEE)



	Cesny Bois Halbout		CDC Suisse Normande		Calvados	
	Nombre chômeurs	taux de chômage	Nombre chômeurs	taux chômage	Nombre chômeurs	taux de chômage
Total	33	13,9%	5101	12,8%	39391	13,5%
Hommes	17	13,1%	2839	10,6%	18 261	11,7%
Femmes	16	14,7%	2263	15,7%	21 130	16,0%

Nous pouvons observer, d'après les données de l'INSEE, une certaine progression du chômage sur la commune depuis 20 ans. Cette tendance entre les deux derniers recensements doit être pondérée par les nouvelles évolutions depuis les 4 dernières années au niveau du bassin d'emploi. Il n'en demeure pas moins que ce phénomène apparaît préoccupant. La fragilité du contexte économique de la région de Falaise et le problème du chômage de longue durée rencontrée dans ce bassin d'emploi nécessite une attention particulière au maintien et au développement des activités en place.

Les enjeux du PLU vis à vis de cette demande d'emploi serait de permettre un développement de l'économie, que ce soit en offrant la disponibilité foncière l'implantation d'une zone d'activités, ou en induisant des interactions avec les communes environnantes, appartenant au même bassin d'emploi.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Sur la commune de Cesny-Bois-Halbout, il existe 4 allocataires du RMI. Ils ont en une moyenne d'âge de 39 ans. Selon les études sur le bassin de Caen, dans les communes situées plus en périphéries et le long d'un axe Louvigny / Bretteville sur Laize, la précarité est plus forte, tout en ne touchant rarement les populations actives : aides à la réinsertion, accompagnement des chômeurs de longue durée sont plus important qu'ailleurs. Elle touche toutefois des personnes, moins jeunes que dans l'agglomération caennaise. Sur la commune, la tranche d'âge la plus touchée est celle des 50 ans et plus.

### ● Revenus

Les revenus moyens des ménages de Cesny-Bois-Halbout sont inférieurs au seuil aux communes rurales bas-normandes. En effet, d'après l'INSEE, les communes rurales proches de l'influence d'un pôle d'emploi, ont un revenu médian de 12220€<sup>5</sup>. Celles situées dans la couronne des pôles d'emploi possèdent un revenu médian de 12760€. Quant aux autres communes rurales de Basse-Normandie, le revenu médian s'élève à 11630€.

Précisons qu'en 2000, la moitié de la population Bas-normande déclare un inférieur à 12.900 euros par unité de consommation. Les déclarations de revenus reflètent la logique d'urbanisation : les revenus médians les plus élevés se situent dans l'espace urbain, alors que les plus bas s'inscrivent dans l'espace rural.

Revenus imposables moyens 2000 (DGI  
- INSEE)

	Cesny bois halbout	Calvados	Basse- Normandie
Revenu imposable moyen	10 427 €	14 125 €	13 460 €
Taux d'imposés	64%	50%	48%

Cette part élevée de foyers non imposables (64 %) témoigne de la fragilité financière d'un nombre important de ménages de la commune contre 51 % des ménages imposés au niveau de la Suisse Normande. Ce nombre important de foyers non imposés sur le revenu, à Cesny-Bois-Halbout, est à mettre en parallèle avec le pourcentage élevé de retraités sur la commune.

Autres ressources :

Sur l'ensemble de la population de Cesny-Bois-Halbout, 101 personnes sont des allocataires de la CAF.

Ils perçoivent :

- 14% allocataires percevant l'APL
- 53% allocataires percevant l'ALS et l'APL
- 10% allocataires percevant l'allocation logement/ Parc public
- 56% allocataires percevant l'allocation logement/ parc privé dont :
  - 21% en accession
  - 38% en autre location
  - 41% en maison de retraite

<sup>5</sup> euros par unité de consommation

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

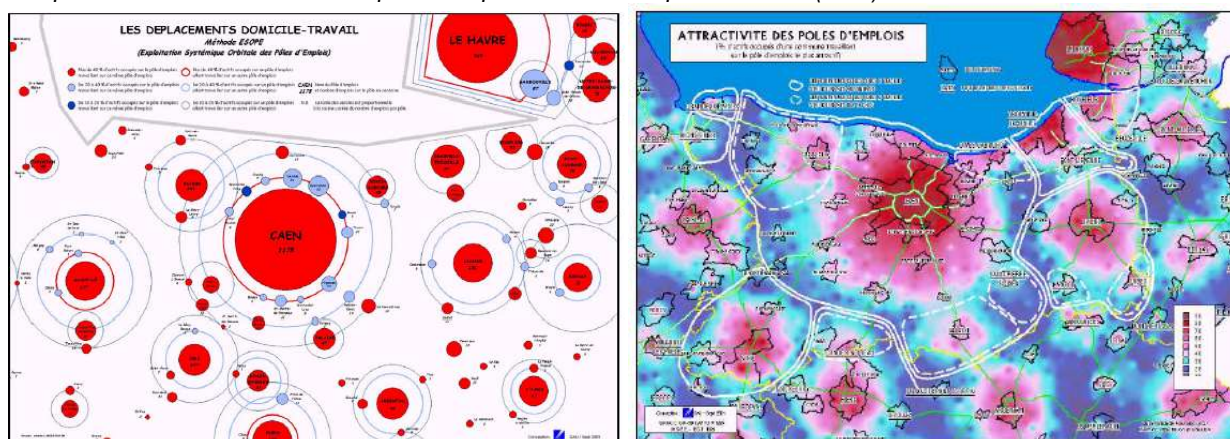
### ● Les déplacements Domicile travail

#### Contexte du bassin de Caen

En 1999, 30% des actifs travaillent sur la commune. D'après l'INSEE, 60 % des actifs de Cesny-Bois-Halbout travaillent dans le pôle d'emploi caennais. Nous observons ici, la très forte attractivité de l'unité urbaine de Caen.

Au niveau du bassin de Caen, depuis dix ans huit communes ont connu une forte croissance économique, ayant engendré la création de 7500 emplois, alors que le reste de l'espace urbain n'en gagnait que la moitié. Quant à l'espace rural, il s'organise autour de sept pôles d'activités dont Falaise et Villers-Bocage, qui offrent en 1999 près de 15000 emplois, soit 5% de plus en 1990. Plus de 40 % des résidents de l'espace rural vont en fait tous les jours travailler dans l'agglomération Caennaise ou son immédiate périphérie. En 1999, les actifs devant changer de communes sont prêts à parcourir 17,8 km pour rejoindre leur lieu de travail ; et en moyenne ils parcourent 10,4 km, contre 8,3 km pour les urbains.

#### Déplacements domicile-travail et pôle d'emploi à l'échelle départementale (DDE)



#### Contexte communal

Sur 205 actifs de la commune, 66 des actifs vont travailler dans le calvados et 3 % hors du département.

Les différents lieux de travail sont Caen, Thury-Harcourt, Saint Martin de Fontenay, Bretteville sur Laize, Barbery, Mondeville, Flers. Toutes ces données montrent bien la prédominance du pôle Caennais et de l'étendue de son influence qui fait apparaître, en 2ème couronne, ces différents pôles d'emploi.

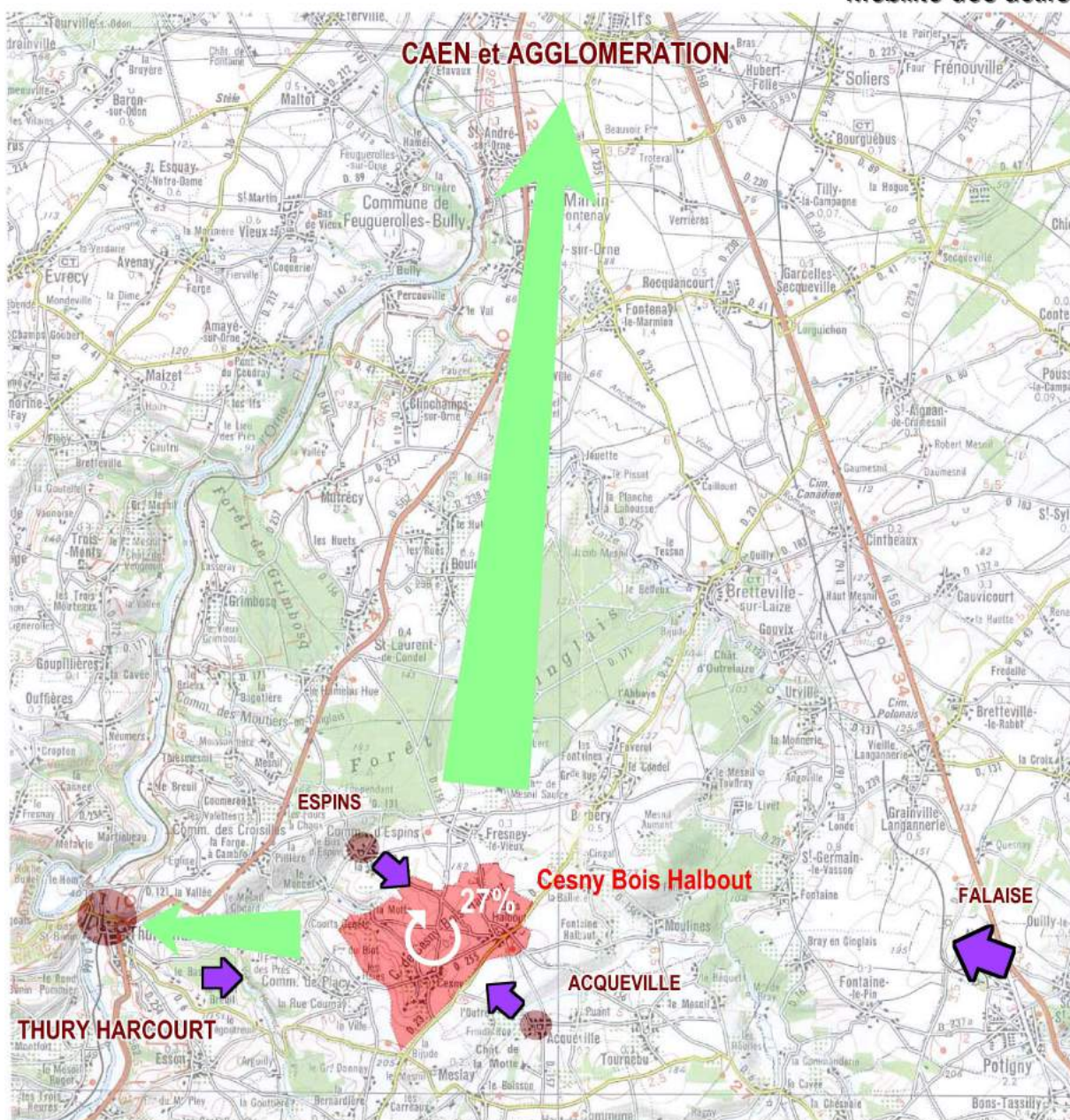
Le projet du futur axe des 2 fois 2 voies ( Caen- Flers peut contribuer à un renforcement des déplacements des actifs. Ce réseau routier pourrait accentuer l'attraction du bassin d'emploi de Caen, ainsi que celui de Flers.

#### Lieu de résidence – lieu de travail (INSEE)

Actifs ayant un emploi	1999	1990 - 1999
Ensemble	205	8%
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	64	30%
%	%	-16,9 points
* dans 2 communes différentes	141	44%

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Mobilité des actifs



### Principales migrations alternantes

#### Sortie d'actifs :

CAEN :	37 actifs
MONDEVILLE :	9 actifs
BLAINVILLE SUR ORNE :	9 actifs
THURY HARCOURT :	10 actifs

#### Entrée d'actifs :

FALAISE :	8 actifs
ESPINS :	6 actifs
THURY HARCOURT :	5 actifs
ACQUEVILLE :	5 actifs

Source : IGN - INSEE 1999

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Mode de transport (INSEE)

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	205	100%
Pas de transport	24	12%
Marche à pied	10	5%
Un seul mode de transport :	161	78%
- deux roues	3	2%
- voiture particulière	156	76%
- transport en commun	2	1%
Plusieurs modes de transport	10	5%

### 3.2 Répartition par secteur d'activité

#### ● Activité agricole

Sa situation géographique aux limites de la plaine de Caen, zone transitoire entre le bocage de la Suisse Normande et les champs ouverts, Cesny-Bois-Halbout se divise entre deux orientations agricoles principales que sont la culture notamment céréalière et l'élevage sur prairie.

87% du territoire communal  
voués à l'agriculture

L'agriculture est l'activité économique dominante : 578 ha de superficie agricole utilisée soit 87 % de la commune. Au recensement agricole général de 2000, 16 exploitations ont été recensées ( en baisse par rapport aux données de 1998).

Cependant seulement 8 exploitations sont considérées comme « professionnelles » (contre 12 en 1998). Les exploitations de grandes tailles (plus de 80 ha) ont mieux résisté que les autres.

Ce déclin est une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons : le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite et l'augmentation de la taille des exploitations par regroupement de parcelles.



Sur Cesny-Bois-Halbout, de plus en plus de parcelles sont exploitées par des agriculteurs extérieurs. Une faible partie relativement faible de la superficie agricole est destinée aux herbages qui se localisent principalement dans la vallée et sur les parcelles difficilement accessibles. Il existe une baisse du cheptel. Celle-ci s'explique en partie par la baisse des parts d'explication (pâturage). Par ailleurs, la coopérative agricole « Agrial » situé au Nord-Est du bourg de Bois Halbout, emploie 3 salariés.

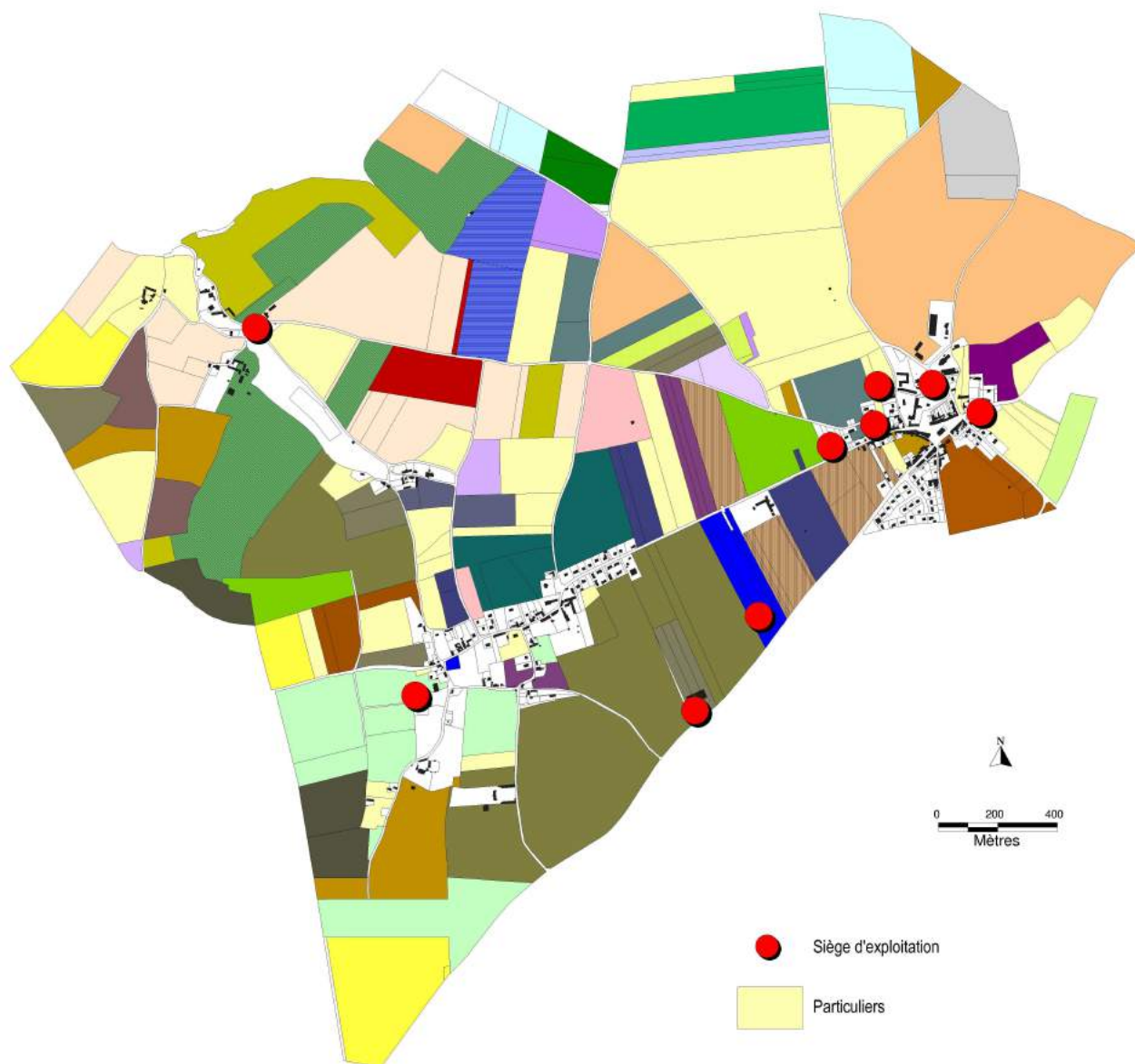
Les exploitations communales se trouvent pour la plus grande partie sur le bourg de Bois Halbout. Deux seuls sièges d'exploitation sont recensés à Cesny et à La Motte. Par ailleurs, deux fermes sont isolées au sud de la commune sur la R.D 23.

Au total, les fermes élèvent un cheptel de bovins de 510 têtes ; effectif en régression puisqu'il était de 748 en 1979.

L'ensemble des terres agricoles s'étend sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones humides de la vallée du Cesny. 10,8 hectares de terres sont réservés à l'épandage sur Cesny-Bois-Halbout. Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat future.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Carte agricole



Source : Cadastre - Mairie

Selon le Recensement Général Agricole, La taille moyenne, toutes exploitations confondues, est de 32 ha, mais la moyenne cache des disparités. Quant à La taille des exploitations professionnelles, en moyenne, est de 57 ha de SAU. Les exploitations non professionnelles constituent une agriculture marginale.

Enfin la Surface Agricole Utilisée a légèrement diminué entre 1979 et 2000.

Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	13	48,14%	12	57,14%	8	50%
Autres exploitations	14	51,85%	9	42,85%	8	50%
toutes exploitations	27	100%	21	100%	16	100%
exploitation de 70 ha et +		0%	3	14,28%	3	18,75%

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

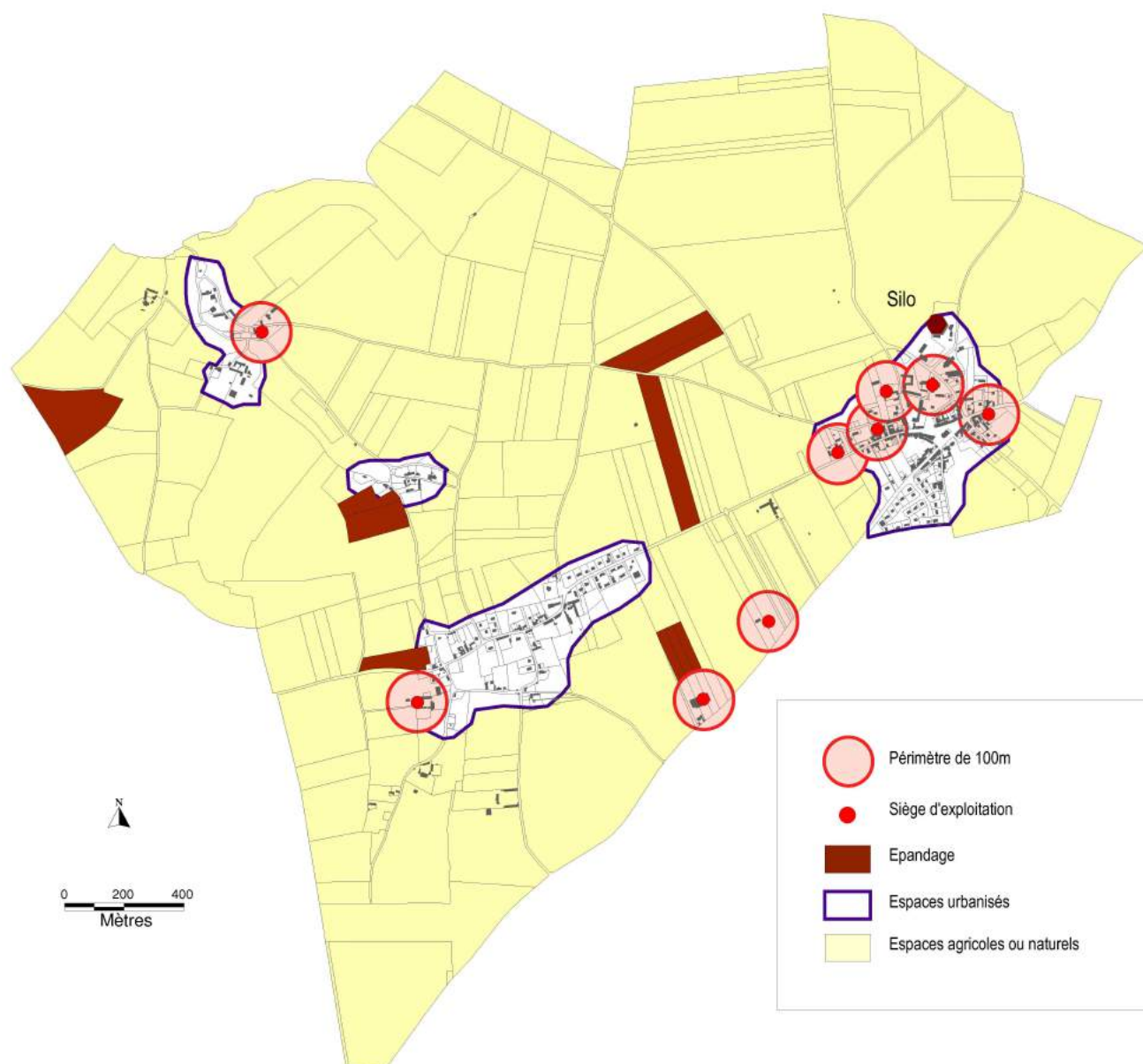
### Des chefs d'exploitations âgés

Le développement de l'urbanisation réduit l'espace agricole principalement autour des deux bourgs.

Le nombre de chefs d'exploitation a diminué, parmi eux, le nombre de chefs de moins de 40 ans est resté stable depuis 1988. Les jeunes chefs d'exploitation représentent 24 % des chefs d'exploitation.

Les chefs âgés arrivant à plus de 55 ans sont les plus nombreux et représentent près de la moitié des chefs d'exploitation. Depuis le dernier recensement agricole, les jeunes chefs d'exploitation sont en forte diminution.

### Exploitations agricoles et zones épançables



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Activités Artisanales

L'activité artisanale est sous forme de petites entreprises situées au sein de la commune de Cesny-Bois-Halbout.



#### Type artisanat (enquête communale)

Type d'activité	Nombre	Nombre de salariés
Maçonnerie	3	6
Menuiserie	3	4
Plomberie	2	1
Electricité	1	
Chauffagiste	2	1

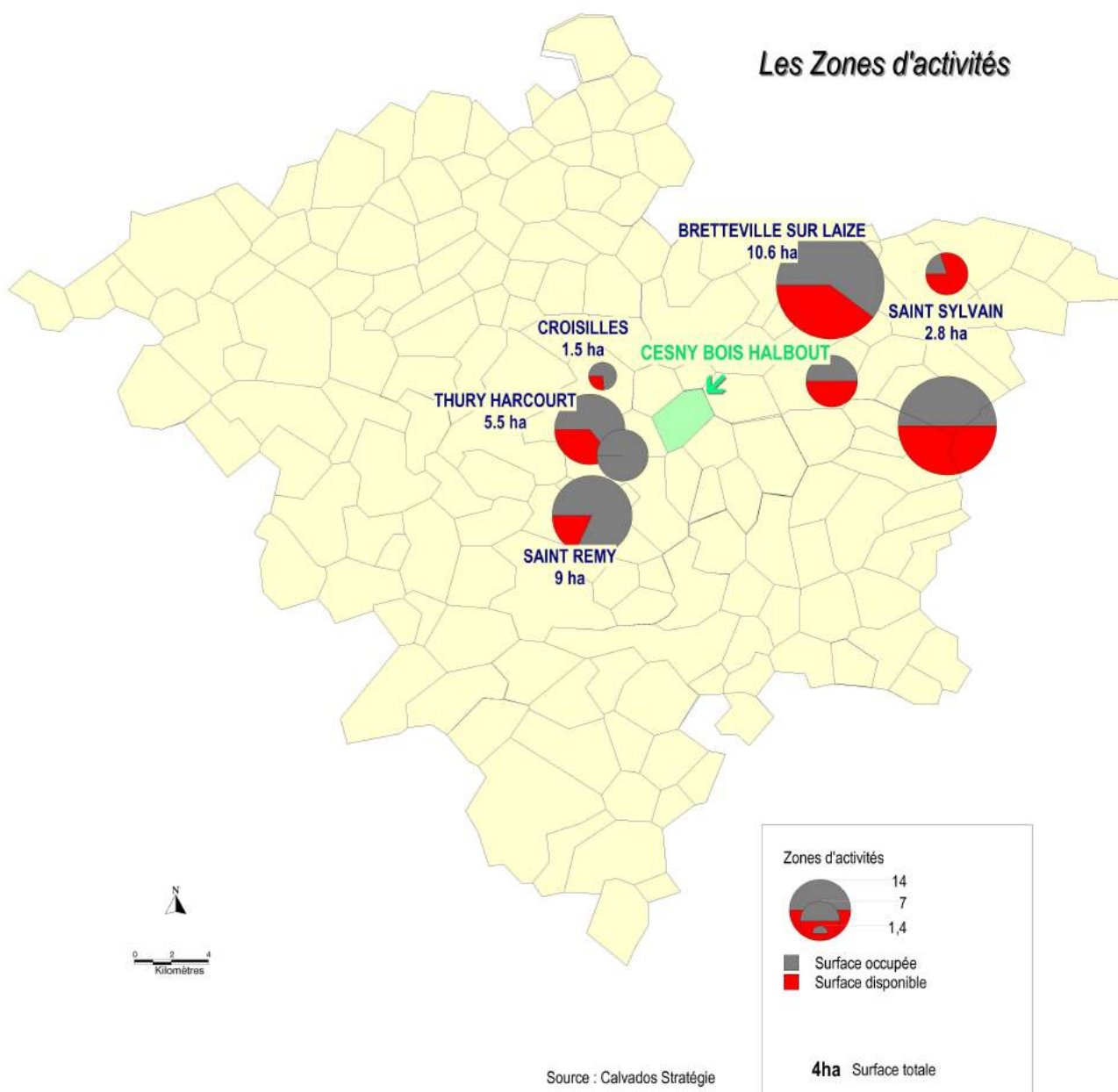
Ce sont de petites structures, le plus souvent des artisans indépendants avec quelques salariés.

L'activité artisanale doit être préservée sur le site. Néanmoins, il peut être envisagé de créer une zone réservée pour le développement de certaines activités vers le secteur des silos d'Agrial afin de répondre au mieux à l'augmentation du trafic prévisible de cette zone hors du centre bourg. L'engagement vers une zone d'accueil d'entreprises doit nécessairement être considéré à l'échelle intercommunale.

#### Zone d'activités à proximité

Communes	Nom	Type	Surface totale	Surface disponible
<b>Canton de Thury-Harcourt</b>				
Croissilles	ZA Route de Thury-Harcourt	mixte	1,5	0,4
Saint Rémy sur orne	ZI de saint Rémy	Industrielle	4	0,5
Thury- harcourt	ZA Thury-Harcourt	mixte	2,93	0,58
Acqueville	ZA de la Marassière	mixte	1,25	0
	ZA Acqueville		1,2	0
<b>Esson</b>				
St martin de bienfait	ZA de st martin de bienfait	industrielle	8	0
<b>Canton de Bretteville/laize</b>				
Bretteville/ laize	ZA des hautes varendes	mixte	2	0,45
Saint Sylvain	Zade ST sylvain	industrielle	3,5	2,8
<b>Canton de Falaise</b>				
Falaise	Z Industrielle sud	industrielle	30	18
	Z d'entreprise sud	mixte	43,7	0
	zone sud du calvados		16,5	1,49
	ZA sud Ouest	mixte	2,1	0
	ZA du bassin minier potigny-soumont st germain	mixte	7	3,3
	zone de guibray		73,7	10,31
	Expensia		36	35,64

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



*Pôles d'influence de proximité remarquable*

### ● Activités commerciales

Au niveau local, les aires d'influence des pôles de proximité sont Evrecy, Thury-Harcourt, Bretteville/Laize, Fontenay le Marmion, Clécy, Falaise.

La gamme de pôles de proximité comprend les équipements suivants : Boulangerie, Electricien, Station de service, Médecin généraliste, Infirmière, Pharmacie, salon de coiffure, Boucherie-charcuterie, Bureau de Poste.

Dans la communauté de commune de la Suisse Normande, quatre aires d'influences de proximité sont présentes : Bretteville/Laize (8 communes); Clécy (3 communes), Thury-Harcourt (19 communes) et Cesny-Bois-Halbout.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

*Cesny-Bois-Halbout un pôle de proximité*



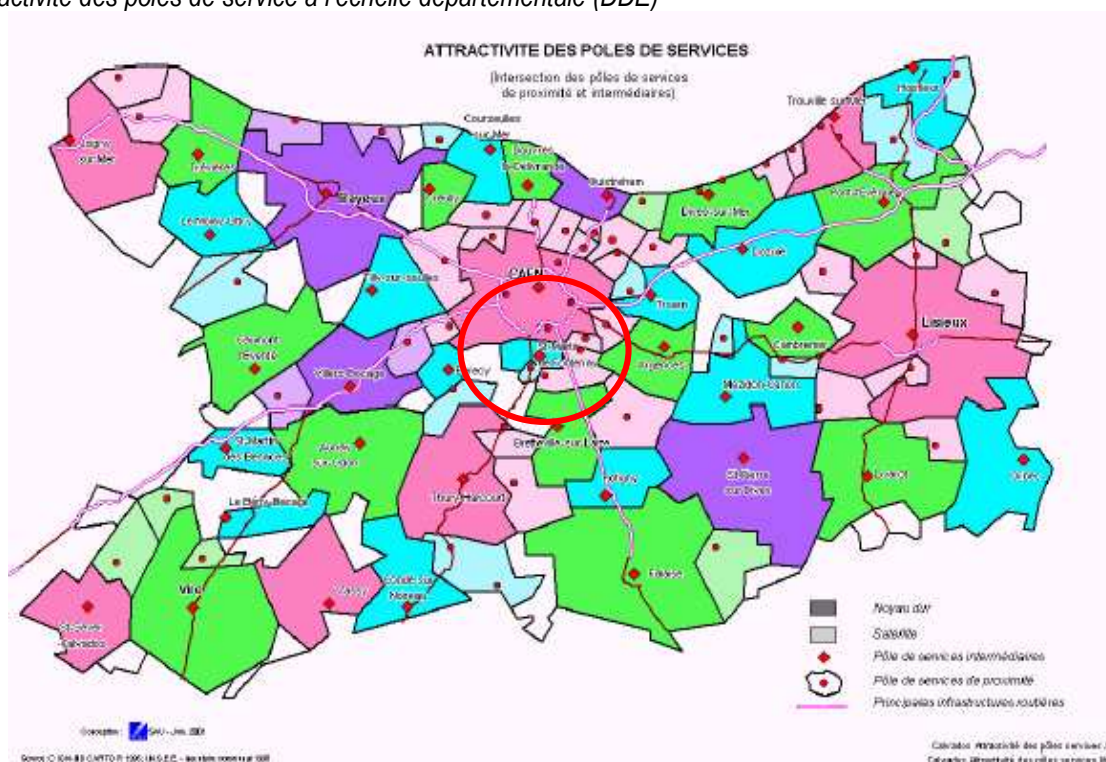
Cesny-Bois-Halbout constitue une aire d'influence pour Acqueville, Angoville, Espins, Fresney-le-Vieux, Martainville, Meslay, Moulines, Tournebu.

L'activité commerciale, principalement des commerces de proximité, est implantée de façon dispersée sur le bourg de Cesny-Bois-Halbout.

### Activités commerciales

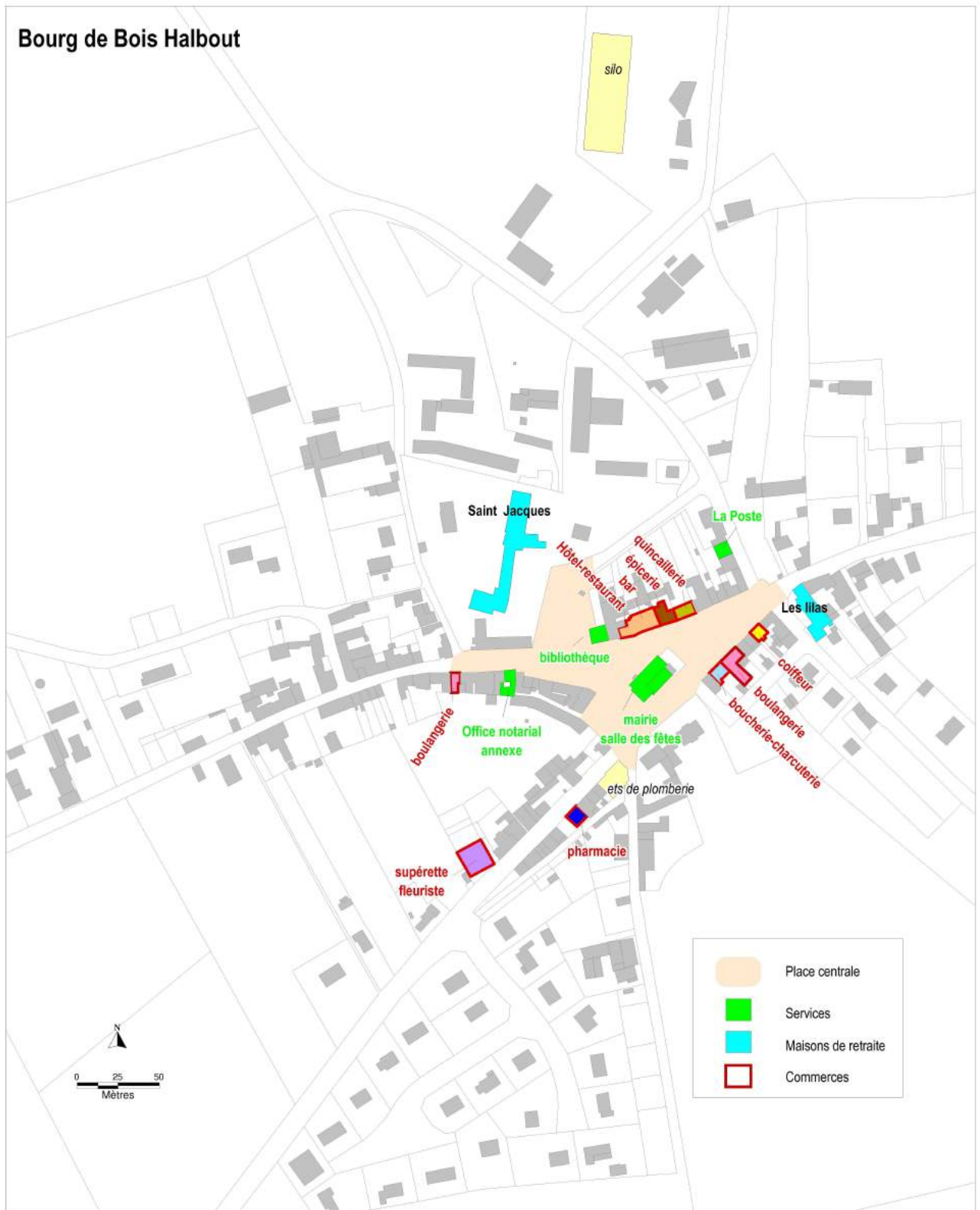
Boulangerie-Dépôt de pain	2
Boucherie-Charcuterie	1
Café-Tabac	2
Coiffeur	1
Quincaillerie	1
Fleuriste	1
Superette PROXI	1
Restaurant	2
Hotels	1

*Attractivité des pôles de service à l'échelle départementale (DDE)*



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Commerces et services



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Pôle de services

D'après l'analyse territoriale du calvados, les pôles de services de proximité et intermédiaires, les plus attractifs pour les habitants de la commune, sont Bretteville sur Laize, Thury-Harcourt et Saint-Martin de Fontenay.

Cette attraction, pour ces pôles de services, est de l'ordre du quotidien, et de l'hebdomadaire. Les commerces de proximité du centre bourg de Bois Halbout doivent contribuer à l'activité économique et à l'animation du village. Cependant quelques commerces connaissent des difficultés économiques. Pour certains d'entre eux, les perspectives de développement sont réduites. La concurrence des supermarchés des communes aux alentours et les habitudes de consommation vers les pôles urbains (Falaise, Iffs) se sont développées depuis les dernières années.

La commune de Cesny-Bois-Halbout souhaite une dynamisation de son activité commerciale. Les possibilités d'actions directes offertes par le PLU, en matière de développement économique ou commercial, sont peu nombreuses. En effet, ce document ne pourra pas fixer la nature des activités ou des commerces. Le maintien du commerce de proximité sur Bois Halbout repose sur la requalification du centre bourg et la volonté de redynamiser le rôle de pôle rural de la commune qui tend à diminuer sous la pression de nouvelles surfaces commerciales de la même région géographique. Néanmoins, ces différents aménagements doivent tenir compte des normes d'accessibilité aux lieux publics pour les personnes âgées (rampes, etc..)



Dans ce cadre du règlement et des documents graphiques, pourront être intégrées :

- des dispositions en terme de stationnement
- des dispositions limitant la surface des locaux quand cela est justifié par des problèmes de circulation ou de sécurité

Des dispositions réglementaires en matière de COS différenciés en fonction de l'affectation des locaux pour insister par exemple à la localisation des commerces en rez-de-chaussée des immeubles.

Le principe de mixité urbaine défini par la loi solidarité et renouvellement urbain s'impose au PLU et vise à permettre un juste équilibre entre activités et habitations. Par conséquent, une réflexion en matière commerciale doit être abordée dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable.



#### ● Equipements et animation

Les services de la commune demeurent variés : bibliothèque municipale, activités de loisirs ( gym pour adulte, poterie, piano, ...), terrain de sport, salle de réunion, foyer rural, Bureau de Poste, cabinet Notarial. La plupart des équipements communaux sont dans le bourg (Bois Halbout). Malgré la proximité, les déplacements piétons entre le bourg et certains équipements ne sont pas sécurisés (stade de football)

La commune possède également une salle des fêtes dont peuvent bénéficier les habitants et les associations.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Contexte local

Nous pouvons également recenser un certain nombre d'associations :

- Comité de jumelage
- Club des anciens, amicale des anciens combattants,
- Association de chasse,
- Parents d'élèves...

#### ● Les Maisons de retraite

Le département du Calvados présente sensiblement une structure de population sensiblement moins vieillissante par rapport aux données nationales. Les personnes de plus de 60 ans représentent 20% de la population du calvados contre 21 %.

De même les personnes de plus de 75 ans représentent 7,2% de la population calvadosienne contre 7,7% de la population française totale.

Capacités des structures d'hébergement dans le calvados :

#### - L'hébergement permanent :

Le nombre d'établissements et de lits dans les maisons de retraite sont supérieurs dans le Calvados. Celui-ci dispose de plus de 5700 lits. Le taux de médicalisation (section de cure médicale/nombre de lits total) est d'ailleurs le plus bas dans le Calvados (0,255 contre pour la région 0,283).

La création des places en maison de retraite depuis 1995 est globalement comparable pour le Calvados. En région Bas-normande, plus précisément pour le Calvados, les places sont passées de 5420 en 1995 à 5776 en 2001.

#### - Foyers logements :

Le Calvados se situe à un niveau médian pour le nombre de foyers logements. Le taux de médicalisation est comme pour les maisons de retraite faible, mais plus important que celui relevé au niveau de la Basse Normandie. La création des places en foyers-logements a été modérée depuis 1995. Le nombre de places en 2001 sur le Calvados est d'ailleurs le même que celui relevé en 1995 (1976 places).

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Suisse Normande, il y a 10 maisons de retraite dont :

- 7 établissements privés non conventionnés
- 2 établissements conventionnés (ce sont des établissements de statut privé gérés, en majorité, par des associations à but non lucratif ou par des congrégations religieuses).
- 1 établissement public (Cesny-Bois-Halbout).

### Les Maisons de retraite de Cesny-Bois-Halbout

La commune de Cesny-Bois-Halbout constitue un atout dans l'accueil des personnes âgées dans la communauté de communes de la Suisse Normande.

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La commune compte trois établissements accueillant des personnes âgées :



- La maison de retraite « les lilas » est un établissement privé non conventionné. Ce sont en règle générale des structures privées à vocation commerciale. Elle comporte 18 lits. Elle se situe sur la route de Barbery.
- Un établissement public autonome pour l'accueil de personnes âgées : EHPAD Saint Jacques et Saint Christophe, géré par un conseil d'administration. Il compte actuellement 74 résidents. Les superficies des chambres étant non conformes au vu des nouvelles règles applicables et considérant les récentes normes sanitaires en ce qui concerne l'accueil des personnes âgées, les locaux actuels (deux anciens bâtiments) ne sont plus adaptés pour ce type d'affectation. Pour ces raisons, un projet de construction d'un nouvel établissement pouvant accueillir une centaine de personnes est à l'étude sur la commune.
- Un foyer – logement, géré par le C.C.A.S, comporte 20 lits. Ce bâtiment se situe à l'arrière de la grande maison de retraite.

Le projet d'établissement public pour l'accueil de personnes âgées doit donc tenir compte des enjeux de la communauté de communes de la Suisse Normande, en terme de services et veiller à l'inscrire dans le projet global d'aménagement de la commune.

### ● Gestion des ordures ménagères

La compétence « Collecte et traitement des ordures ménagères » est gérée par la Communauté de communes de la Suisse Normande. Les ordures ménagères sont acheminées vers le site « Les Aucrais ».

### ● Transports collectifs

L'aire urbaine de Caen est la seule à avoir densifié son réseau de transport collectif, afin de répondre à la croissance de la population en périphérie.

La commune de Cesny-Bois-Halbout est traversé par une ligne de transport en commun, Falaise/Caen (ligne 35 des bus verts). Ce dispositif de transport collectif ne fonctionne qu'en période scolaire.

### ● Equipements scolaires

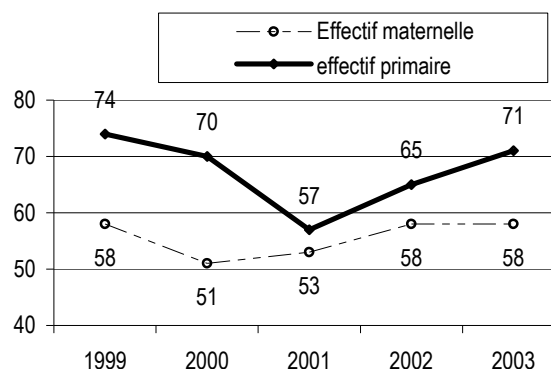
La commune compte 3 classes primaires et 2 classes de maternelles.

	1999	2000	2001	2002	2003
Effectifs maternelle	58	51	53	58	58
Effectifs primaire	74	70	57	65	71
Nombre de classes de maternelle	2	2	2	2	2
Nombre de classes de primaire	3	3	3	3	3

*Faible déserte au niveau des transports collectifs*

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Tableau évolution du nombre d'élèves (enquête communale)



La commune fait partie d'un syndicat scolaire de la région de Cesny-Bois-Halbout comprenant 5 communes (Acqueville, Cesny-Bois-Halbout, Espins, Martainville, Meslay). Les effectifs des écoles démontrent une certaine constance. La commune doit adapter pour la rentrée 2004-2005, de nouveaux locaux au sein du groupe scolaire. Pour compléter l'accueil des enfants, la commune pourrait développer un système de crèche familiale qui permettrait la garde des enfants non scolarisés au domicile d'assistantes maternelles. Des besoins se font sentir dans le domaine de la petite enfance, les 2 parents étant souvent des actifs occupés. Si la commune souhaite accueillir des ménages plus jeunes, elle devra faire face à une augmentation de jeunes enfants, et aux besoins qu'elle engendre. Les nouveaux arrivants, actifs, réclamant des structures pour l'accueil de leurs enfants.

Le collège de secteur est celui de Thury-Harcourt.

Les lycées fréquentés sont essentiellement ceux de Falaise, Caen, Condé sur Noireau. L'ensemble des communes du Canton de Thury-Harcourt fait partie de la circonscription de Falaise.



### ● Activités touristiques

Le secteur de la vallée du Cesny et son prolongement vers la vallée de l'Orne de par sa topographie et son environnement protégé, constitue un lieu privilégié à renforcer dans le cadre du tourisme vert. Par ailleurs, le territoire communal est traversé par un certain nombre de parcours pédestres sur les secteurs de Bois Halbout et de la Motte-la Vallée.

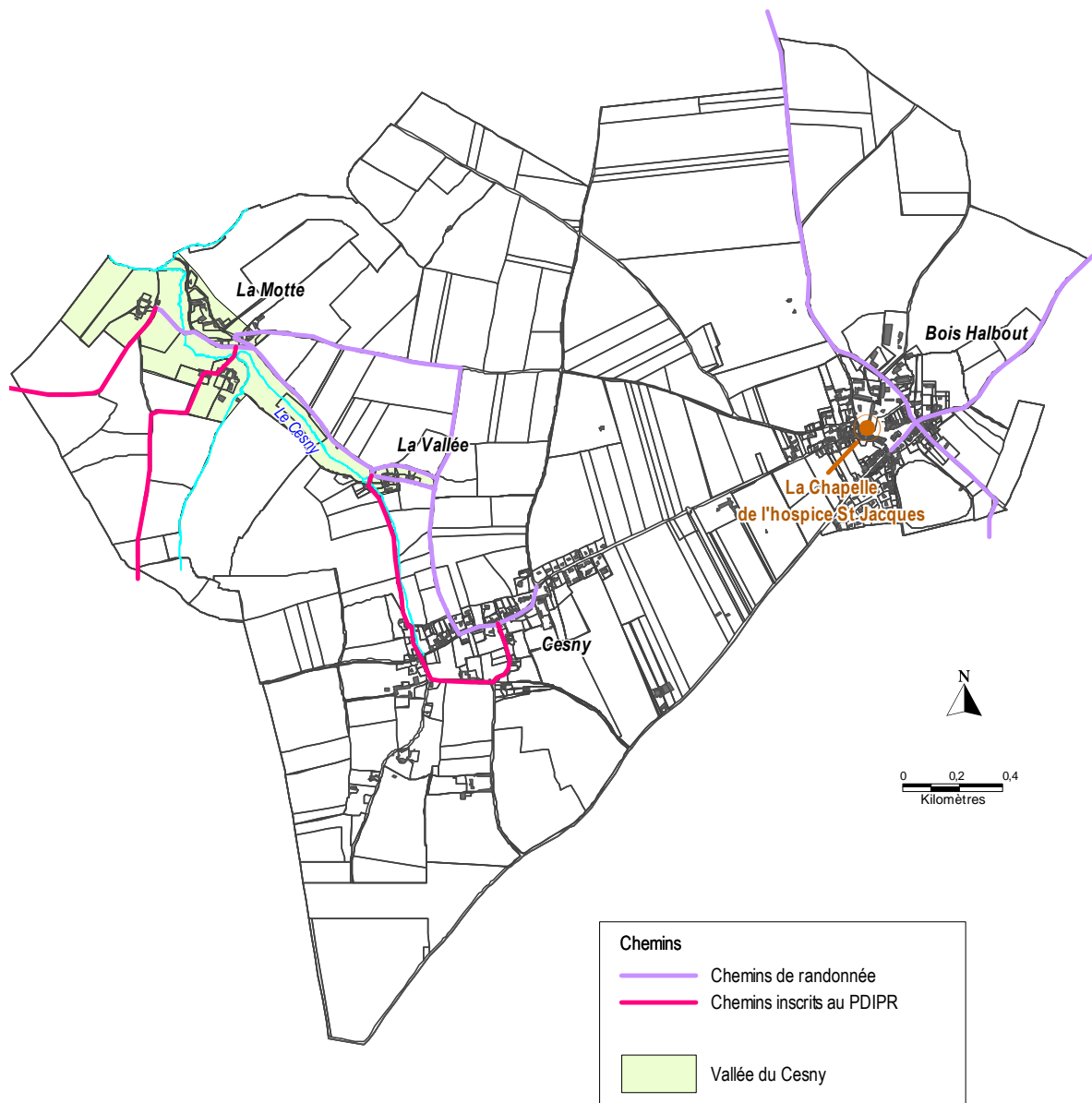
La commune dénombre 5 chemins pédestres (PR et TPF<sup>2</sup>):

- Le chemin n° 580 rue aux Daims.
- Le chemin n°581 menant à Placy.
- Le chemin n°1999, de la Brèche aux vignes à La Motte.
- Le chemin n°2001, allant du hameau de l'Outre au Bois-Halbout.
- Le chemin n°3702, de Cesny à la Mestière.

<sup>2</sup> PR : Petite Randonnée  
TPF : Tour de Pays de Falaise

## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Chemins de randonnée



## 5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :

#### **- Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants**

Selon les hypothèses de développement : 20, 50, 80 nouveaux logements en 10 ans ; de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements.

#### **- Mettre en oeuvre un projet cohérent dans le cadre de :**

De la nouvelle implantation de l'établissement public autonome pour personnes âgées,  
De l'agrandissement des locaux du groupe scolaire.

Ces superstructures, enjeu majeur de la commune en terme d'activité, doivent faire l'objet d'une réflexion d'aménagement plus globale intégrant le bourg de Bois Halbout et ses franges. La définition d'une continuité urbaine doit s'élaborer en précisant la vocation des zones non bâties entre le bourg et le projet de maison de retraite ainsi que les liens de circulation potentiels à créer ou à aménager.

#### **- Préserver et développer le tissu artisanal :**

Les choix de développement économique de la commune doivent être basés sur les perspectives de développement du périmètre élargi de la Communauté de Communes et sur le potentiel actuel de Cesny-Bois-Halbout.

Actuellement, il n'existe pas de zone d'activités sur la commune. Les artisans sont installés le plus souvent au sein du bourg, comme bon nombre de communes rurales.

L'hypothèse d'un regroupement des activités liées à l'artisanat dans une seule et même zone en offrant un nouveau site d'implantation adapté, peut être étudiée à Cesny-Bois-Halbout.

Un secteur possible en devenir : zone au Nord Est de Bois Halbout, proche des silos agricoles (coopérative Agrial) avec accès depuis la RD156.

#### **- Préserver et adapter l'activité commerciale :**

Le maintien du commerce de proximité sur Bois Halbout repose sur la requalification du centre bourg et la volonté de redynamiser le rôle de pôle rural de la commune qui tend à diminuer sous la pression de nouvelles surfaces commerciales de la même région géographique (Cinglais, Plaine de Caen/Falaise).

#### **- Réaliser des équipements publics :**

Par comparaison avec des communes de même taille, Cesny-Bois-Halbout présente un niveau d'équipement correct. Néanmoins, certains compléments restent à réaliser et dans ce but, des réserves d'emprise foncière sont à inscrire au PLU. Le projet, par exemple, d'une création de salle couverte adaptée peu apparaître nécessaire pour une commune de cette taille en coordination étroite avec la Communauté de Communes, en tenant compte des normes de sécurité et d'accessibilité notamment pour les handicapés.

La réalisation d'un tel équipement doit s'accompagner d'une réflexion plus large quant à l'implantation et l'organisation urbaine qu'elle génère. Cette nouvelle structure doit être l'occasion d'établir un aménagement cohérent de la zone concernée et d'affirmer l'identité d'un îlot par une réalisation de qualité.

## Les choix d'aménagements

## Les incidences sur l'environnement

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

### 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 prochaines années.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
<b>Population</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une population croissante depuis 1962</li> <li>- Un taux de variation annuel positif de +0.27% avec un solde migratoire important (+2.53%) compensant le solde naturel négatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement de la population</li> </ul>
<b>Habitat et logement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bipolarité de l'habitat</li> <li>- Un prix du foncier attractif</li> <li>- Un parc de logement diversifié avec des souhaits d'accueil de nouvelles populations</li> <li>- Un bâti traditionnel de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants</li> <li>- Demande de logements non satisfaite</li> <li>- Peu de terrains constructibles</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bourg commerçant</li> <li>- Demande de terrains pour l'installation d'une petite activité artisanale dans le cadre de la CDC</li> <li>- Proximité de la Suisse Normande</li> <li>- Activité agricole importante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fermeture de commerces</li> <li>- Mise aux normes de la maison de retraite à envisager</li> </ul>
<b>Equipements et organisation urbaine</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un niveau d'équipement satisfaisant et adapté à la taille de la commune</li> <li>- Présence d'une place centrale créant un cœur de bourg attractif</li> <li>- Présence d'un assainissement collectif dans les bourgs de Bois Halbout et Cesny avec extension en projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eloignement de grands axes de circulation</li> <li>- Difficulté de stationnement et de traversée des poids lourds dans le bourg</li> <li>- Isolement du groupe scolaire entre Cesny et Bois Halbout</li> </ul>
<b>Paysages et milieu naturel</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune entre plaine (Falaise et Caen) et Suisse Normande</li> <li>- Faibles contraintes physiques permettant le développement de l'urbanisation au sein du bourg de Bois Halbout</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de risque de remontée de la nappe phréatique sur Cesny</li> </ul>

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### 2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement analysant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement permettant l'accueil d'une nouvelle population, le développement de son activité économique et la redéfinition de son organisation urbaine à partir de ses principaux équipements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans ce cadre, s'organise autour de quatre thématiques

- Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Cesny Bois Halbout
- Mettre en cohérence la réalisation et l'adaptation des équipements publics
- Renforcer la notion de pôle d'activité sur la commune
- Préserver et valoriser les territoires non bâtis et paysages naturels

#### 2.1 Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Cesny Bois Halbout

Cet axe du projet communal vise à définir un potentiel d'accueil d'habitants tout en respectant l'identité communale. Il s'agit ainsi d'intégrer une nouvelle urbanisation en s'attachant à préserver son caractère rural et d'assurer un développement harmonieux conjuguant sécurisation et valorisation des zones d'aménagement futur.

##### ● Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

Au regard des perspectives démographiques et économiques, du taux de croissance du nombre de ménages, du rythme de construction de logements observés ces dix dernières années, des demandes en terrains non satisfaites et de la volonté de poursuivre son développement, il est avéré nécessaire pour la commune de définir de nouveaux secteurs urbanisables. La municipalité s'est fixé un objectif de l'ordre de 800 habitants à l'horizon 2018 soit un besoin en constructions d'environ 50 à 60 logements

Compte tenu de la configuration de la commune avec ses deux bourgs, des souhaits de préservation des paysages naturels et agricoles, de la présence d'un assainissement collectif et des équipements existants, les nouveaux secteurs d'habitat doivent favoriser la pérennisation des services et l'intégration des équipements. Compte tenu des risques de remontée de nappe sur Cesny, du caractère indépendant des hameaux de la Motte et la Vallée, les choix d'urbanisation se sont portés sur l'extension du bourg de Bois Halbout en direction de Cesny. Bien qu'en conservant une coupure verte entre les deux bourgs, cette nouvelle urbanisation doit favoriser l'intégration du groupe scolaire et le renforcement des liaisons douces au sein du village (piétons, cyclistes)

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### ● Gérer la rurbanisation en veillant à préserver l'identité du village

Située dans un secteur rural, la commune se trouve néanmoins de plus en plus confrontée à un phénomène de rurbanisation émanant de sa situation à proximité de la RN 158 entre Caen et Falaise. Privilégiant la conservation de son identité, elle souhaite toutefois profiter de cet atout pour accueillir une nouvelle population et pérenniser ses services. Cet enjeu qui se traduit notamment par une pression foncière accrue s'accompagnera à terme d'une augmentation des migrations journalières et d'une adaptation nécessaire des équipements. Dans ce sens, la définition des nouveaux secteurs constructibles repose sur un échelonnement des aménagements mais également d'une prise en compte des possibilités d'accès et de circulation dans ces nouvelles zones afin d'assurer la sécurité des habitants.

### ● Sécuriser les déplacements

La réflexion sur une réorganisation urbaine constitue une opportunité pour améliorer la sécurité des usagers et réguler le trafic dans les bourgs. Il s'agit notamment de favoriser le développement des cheminements doux entre Cesny et Bois Halbout par la création d'une voie spécifique intégrant la desserte du groupe scolaire et du stade. De même, certains carrefours en entrée de bourg ou sur les RD 255 et 23 peuvent être aménagés voire créés pour en améliorer la visibilité. Dans un même souci et afin de faciliter les stationnements, certains élargissements de voie sont à prescrire notamment au sein du bourg de Cesny. Enfin, la création des nouvelles zones d'urbanisation devra intégrer des aménagements proposant des modes de déplacement alternatifs à l'automobile et facilitant les échanges entre zones d'habitat, équipements et commerces.

### ● Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Cesny Bois Halbout

Au delà de l'amélioration des déplacements, le développement de la commune doit se réaliser en s'attachant à préserver et mettre en valeur sa configuration originelle. Ainsi, les caractéristiques du bâti ancien doivent être préservées aussi bien dans les bourgs que dans les hameaux. La place centrale de Bois Halbout ainsi que les différentes entrées de bourg sont à valoriser notamment par des aménagements paysagers qui doivent, dans cette même optique, accompagner toute nouvelle construction. Une attention particulière sera ainsi portée aux espaces verts dans les nouvelles zones urbanisées.

## 2.2 Mettre en cohérence la réalisation et l'adaptation des équipements publics

La réflexion menée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme a conduit à s'interroger sur les possibilités et les besoins en équipements de la commune. Selon le devenir des activités existantes, certaines possibilités sont à envisager.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### ● Maintenir l'activité d'accueil spécialisé pour personnes âgées

Les maisons de retraite représentent une activité importante de la commune qu'il faut conserver. Cependant, l'établissement principal pose aujourd'hui certaines incompatibilités avec les nouvelles réglementations. Il s'agit dans ce sens de mettre en œuvre tous les moyens afin de conserver ce service en permettant la mise aux normes des infrastructures actuelles ou bien proposer de nouveaux terrains pour la construction d'un nouvel équipement. Dans ce deuxième cas, il serait intéressant d'envisager son aménagement auprès du groupe scolaire.

### ● Adapter le groupe scolaire selon la croissance de la commune

L'accueil d'une nouvelle population implique l'adaptation des infrastructures d'accueil en matière d'école et de petite enfance. L'agrandissement de l'école actuelle constituera un atout majeur pour la commune et permettra d'accroître les services offerts à la population. L'aménagement de ce site devra se réaliser dans un souci d'intégration avec le bourg (création de liaisons piétonnes et cyclistes) et les nouvelles zones urbanisées (habitat et équipements)

### ● Mise aux normes du réseau d'assainissement

La station d'épuration actuelle assurant un assainissement collectif dans les bourgs de Bois Halbout et Cesny a aujourd'hui atteint sa capacité maximale. Le choix de nouvelles zones d'urbanisation est par conséquent conditionnée par son extension pour laquelle la municipalité a d'ores et déjà acquis les terrains nécessaires.

● Engager une réflexion sur la réorganisation urbaine en intégrant la création ou l'adaptation de nouveaux équipements

L'évolution des équipements précédemment cités intègre une politique générale de valorisation du bourg de Cesny Bois Halbout. Le but est de valoriser les équipements existants et d'offrir de nouveaux services comme, par exemple, une salle à vocation sportive, qui intégrerait la réorganisation du secteur autour du groupe scolaire. De même, selon le devenir de la maison de retraite actuelle, certains bâtiments de qualité architecturale intéressante pourraient être réaffectés à un usage public.

### 2.3 Renforcer la notion de pôle d'activité sur la commune

#### ● Préserver et adapter l'activité commerciale

L'activité commerciale du bourg de Bois Halbout assure une animation à la commune et représente un pôle attractif pour les communes voisines. Le maintien du commerce de proximité sur Bois Halbout repose sur la requalification du centre bourg et la volonté de redynamiser le rôle de pôle rural de la commune qui tend malgré tout à diminuer sous la pression de nouvelles surfaces commerciales de la même région géographique (Cinglais, Plaine de Caen/Falaise). Le maintien et le développement des commerces de proximité auxquels peut s'ajouter une offre de services nécessite une densification de l'habitat dans le bourg pour en assurer la fréquentation.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### ● Préserver et développer le tissu artisanal

La commune bénéficie de la présence d'une petite activité artisanale qu'elle souhaite encourager. La définition d'un projet de territoire à long terme a permis d'envisager l'opportunité d'un espace sur le territoire communal réservé à l'accueil de nouvelles entreprises. Cet équipement répondant à une demande de petits artisans doit permettre d'offrir au sein de la Communauté de Communes des espaces plus adaptés en terme d'échelle et d'environnement en complément des zones d'activités de taille plus importante. Au regard de la configuration de la commune, ce projet doit rester en cohérence avec l'identité villageoise de par sa taille et le type d'activité auquel il se destine. Sa situation à proximité du silo semble appropriée pour ne pas créer d'incompatibilité avec l'extension de l'urbanisation de Bois Halbout vers l'Ouest.

### ● Protéger l'activité agricole

L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune avec 578 hectares de superficie agricole utilisée. Face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, le vieillissement de la population des actifs de ce secteur, l'activité connaît un net déclin. Il s'agit aujourd'hui de préserver les derniers sièges en activité et permettre leur développement.

## 2.4 Préserver et valoriser les territoires non bâtis et paysages naturels

Face à une urbanisation relativement soutenue en terme d'espaces entre Bois Halbout et Cesny pour privilégier notamment des aménagements paysagers importants, un autre objectif de la commune vise la protection des paysages.

### ● Préservation des espaces agricoles

Face à une urbanisation croissante, il est important de protéger les terres agricoles de toute nouvelle construction nuisant à leur exploitation. Qu'il s'agisse de plaine découverte ou de prairies, la délimitation de zones réservées spécifiquement à l'activité agricole préserve ces paysages caractéristiques de la commune. Le classement de certaines haies permettra d'assurer la préservation de la Vallée du Cesny en recul face à l'emprise de la Plaine.

### ● Gestion des zones sensibles, préservation des sols et des ressources en eau

Dans un milieu naturellement humide du à la proximité à la présence du Cesny et un risque identifié de remontée de la nappe phréatique, la commune se doit d'appliquer des principes de précaution par rapport à l'extension de ses zones urbanisées notamment au sein du bourg de Cesny. De même, l'inconstructibilité des rives du Cesny et du secteur de la source du Cul d'Oison permettra de protéger les ressources en eau.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

● Permettre la découverte de la Vallée du Cesny et maintenir une coupure verte entre les deux bourgs

Les paysages naturels de la vallée du Cesny représentent un patrimoine important pour la commune. Leur préservation et leur valorisation peut s'opérer dans le cadre d'un développement et de la promotion d'une petite activité touristique bénéficiant de la proximité de la Forêt de Cinglais au sein de la région Suisse-Normande. Il s'agit essentiellement de préserver et développer les sentiers de randonnées permettant notamment la découverte de la vallée du Cesny. De même la préservation de l'identité villageoise marquée par la présence des deux bourgs doit être affirmée par la conservation d'une coupure verte entre le groupe scolaire et le bourg de Cesny.

### 3. La définition du zonage

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

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de développer l'urbanisation à partir du bourg de Bois Halbout vers Cesny permettant ainsi l'intégrer le groupe scolaire actuellement isolé. Le choix et la destination des zones a été déterminée de façon à assurer un développement harmonieux favorisant la mixité entre habitat, équipements et activités tout en préservant un cadre de vie agréable dans le bourg. Parallèlement, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels (vallée du Cesny) et agricoles ainsi que du bâti traditionnel est soumis à une urbanisation limitée.

● Les zones urbaines

Compte tenu de la configuration de la commune, deux zones urbaines ont été déterminées sur le territoire. Elles définissent les principaux espaces urbanisés de densité faible à moyenne dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.

La **zone UB** caractérise ainsi les bourgs anciens. Bois Halbout s'est organisé autour de la place centrale et la Chapelle de l'hospice classée au titre des monuments historiques. Avec une densité moyenne, le bâti s'y organise souvent le long des rues en alignement. De même, bien que de densité plus faible, la zone UB caractérise également le bourg ancien de Cesny. Desservies par l'assainissement collectif, ces zones peuvent être densifiées avec un COS maximum de 0.8. Elles ont pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, que des services et des commerces. Au sein de ces zones UB, quelques emplacements réservés ont été définis afin de prévoir l'élargissement de la voirie à Cesny et l'aménagement du carrefour en entrée de bourg à Bois Halbout qui posent quelques problèmes de sécurité. De même, une réserve a été inscrite sur Cesny en prévision de l'extension du cimetière et l'aménagement de quelques places de stationnement.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

Un sous-secteur **UBa** a néanmoins été défini à l'extrémité Est du bourg de Bois Halbout en raison de non équipement par le réseau collectif d'assainissement. Dans ce sens, aucune nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activité n'y est admise.

Les **zones UC** constituent l'extension plus récente des bourgs anciens. Il se retrouve donc la zone pavillonnaire au sud de Bois Halbout ainsi que celle à l'Est de Cesny notamment les logements HLM. Ce bâti s'organise sur un parcellaire de taille plus importante et organisé. L'habitat plus récent est dominé par des maisons individuelles en cœur de parcelle. Ainsi, un COS de 0.4 plus restrictif et assurant un aménagement paysager plus fort y est appliqué.

Une extension du bourg de Cesny vers le Sud est autorisée par la définition d'un **secteur UCr**. Cependant, en raison d'un risque identifié de remontée de la nappe phréatique, le principe de précaution est appliqué par l'interdiction des sous-sols.

### ● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil d'une nouvelle population en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune. Leur localisation vise en premier lieu un développement de Bois Halbout de façon à intégrer le groupe scolaire dans la zone urbaine et renforcer un lien avec Cesny tout en conservant la bipolarité qui caractérise la commune. Afin de conserver le caractère rural de la commune, l'aménagement de ces zones devra se réaliser avec une attention particulière portée aux espaces verts et liaisons piétonnes dont les grands principes sont définis dans l'orientation particulière de ce Plan Local d'Urbanisme.

Les **zones 1AU** caractérisent des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux est assurée. Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux principes d'aménagement définis dans l'orientation particulière. L'extension de l'urbanisation impose des équipements par les réseaux. Ceux-ci seront prolongés à partir de la RD 255 vers le nord dans un premier temps. La définition des zones 1AU constituent le prolongement direct du bourg de Bois Halbout en direction de Cesny. Elles bénéficient de la présence de voies d'accès qu'il faudra renforcer par une voirie interne.

Face à cette zone 1AU et dans le prolongement du groupe scolaire, **une zone 1AUe** réservée à des équipements est envisagée. Celle-ci devra permettre de créer un lien entre les équipements actuels et les futures zones d'habitat. Elle permettra notamment de renforcer l'offre de services à la personne.

Dans le même but, d'autres réserves foncières ont été définies (**AU**) entre le bourg de Bois Halbout et la zone 1AUe afin qu'à long terme, une continuité urbaine soit réalisée entre Bois Halbout et l'école.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

La définition de l'ensemble des zones à urbaniser répond à un souhait de retrouver une cohérence entre habitat, services, équipements et commerces. Compte tenu de la surface des secteurs concernés, cette urbanisation et cette réorganisation urbaine ne pourront se réaliser qu'à long terme et progressivement. Dès à présent, néanmoins, il est nécessaire de définir les grands principes d'aménagement afin que chaque nouvelle étape d'urbanisation réponde au projet communal de développer les déplacements doux (cycles, piétons) au sein de la commune, d'intégrer la création d'espaces verts pour préserver le caractère rural de la commune malgré une augmentation non négligeable de la population, d'offrir de nouveaux équipements communaux et de favoriser leur intégration paysagère dans le respect et la préservation du caractère traditionnel de la commune.

Afin de répondre aux demandes des entreprises et en adéquation avec les besoins de la Communauté de Communes, **une zone AUx** réservée à l'implantation d'activités artisanales et commerciales a été définie. Celle-ci située au Nord de Bois Halbout renforcera un secteur déjà identifié par la présence du silo. Compte tenu de sa situation, celle-ci ne fera pas l'objet d'incompatibilités d'usage avec l'habitat et le trafic supplémentaire qu'elle engendrera évitera les zones d'urbanisation future. Il est à noter que celle-ci demeure de taille modeste et ne concernera que quelques implantations. Son intégration dans le site environnant devra faire l'objet d'une attention particulière que ce soit en terme d'architecture ou d'aménagement paysager. Dans ce sens, la haie délimitant son extrémité Nord a été classée ainsi qu'une autre haie située à l'Est préservant ainsi l'entrée de bourg en venant de Bretteville Sur Laize.

### ● Les zones naturelles

**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. De façon générale, seules y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones naturelles ont été déterminées afin de protéger la vallée du Cesny et les ressources en eau. Une large zone a ainsi été définie le long du Cesny en intégrant les hameaux de la Motte et de la Vallée dans le but de protéger un paysage particulier sur la commune et le bâti traditionnel qui l'accompagne. Aucune extension des hameaux n'est ainsi possible. Cependant, la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée voire encouragée afin de préserver l'architecture traditionnelle sous condition qu'un assainissement individuel aux normes puisse être réalisé. Dans ce paysage vallonné qui contraste avec la plaine environnante, de nombreuses haies ont été classées ou identifiées au titre de la loi paysage notamment le long des chemins de randonnée. Une seconde zone N a été déterminée au sud de Cesny protégeant les abords de la source du Cul d'Oison bien qu'elle ne soit plus exploitée.

## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Le nord de cette zone présente par ailleurs un risque fort de remontée de la nappe phréatique qu'il convient de protéger de toute nouvelle urbanisation. Enfin, elle inclue quelques habitations anciennes isolées et notamment le château de Bossy identifié au titre de la loi Paysage.

Dans les zones naturelles, un sous **secteur Ne** a été délimité afin de définir le stade et le groupe scolaire. Seules les constructions afférentes à ces équipements y sont autorisées. De ce fait et dans cette même optique de nécessité d'agrandissement, un emplacement réservé a été délimité au sud du secteur.

### ● Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de cette activité prégnante sur la commune. Elle concerne une grande partie des terres non urbanisées à l'exception des abords du Cesny et de la source du Cul d'Oison. Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Un certain nombre de haies ont été classées en espaces boisés classés ou au titre de l'article L123.1.7 pour leur rôle paysager, leur action sur le maintien des sols et le ruissellement des eaux. Elles soulignent également l'existence de certains chemins ruraux ou de randonnée.

Enfin, au nord de la commune, un large périmètre a été identifié **Ae** afin de permettre l'implantation d'éoliennes dont l'étude d'impact est actuellement en cours.

### Récapitulatif des zones

ZONE U	UB	23.1 ha	<b>33.8 ha</b>
	UBa	1.3 ha	
	UC	6.9 ha	
	UCr	2.5 ha	
ZONE AU	AU	8.1 ha	<b>23.7 ha</b>
	AUx	3.8 ha	
	1AU	9.8 ha	
	1AUe	2 ha	
ZONE N	N	52.1 ha	<b>54 ha</b>
	Ne	1.9 ha	
ZONE A	A	418.7 ha	<b>554.5 ha</b>
	Ae	135.8 ha	
<b>TOTAL</b>			<b>666 ha</b>

## 7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

### 1. Incidences du PLU

#### 1.1 Sur les sites naturels et agricoles

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 un regroupement des nouvelles zones à urbaniser à l'Ouest de Bois Halbout, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse. La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement. Ainsi, 83 % du territoire communal sont classés en zone agricole et 8% en zone naturelle. La protection de la vallée du Cesny dans le cadre d'un classement en zone N (et par ailleurs identifiée au titre des ZNIEFF), contribue à la conservation d'un paysage bocager limité territorialement au sein de la commune mais également à la préservation de l'identité traditionnelle des hameaux de la Motte et la Vallée dans lesquels toute nouvelle construction est désormais proscrite. Dans ce sens, au sein de ces zones naturelles mais également de la zone agricole et surtout aux abords des zones bâties ou d'urbanisation future, un certain nombre de haies ont été classées au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) ou identifiées au titre de la Loi Paysage pour leur rôle paysager notamment le long des chemins de randonnée et/ou leur influence sur le maintien des sols et la régularisation des ruissellements.

Les transformations du paysage suite à la mise en place du PLU se révéleront essentiellement au niveau des bourgs notamment Bois Halbout par l'urbanisation de parcelles actuellement exploitées. Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le règlement et l'orientation particulière. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver une silhouette villageoise harmonieuse et préserver ainsi les abords de la Chapelle de l'Hospice, monument classé. Dans cette même optique, le parc du château au sud de Bois Halbout fait l'objet d'un classement en zone N assurant sa non constructibilité.

Le maintien de la coupure verte entre Bois Halbout et Cesny est également essentiel pour conserver l'identité rurale de la commune

#### 1.2 Sur les paysages bâtis

L'urbanisation envisagée de Bois Halbout risque de changer la physionomie du bourg permettant néanmoins une réorganisation urbaine améliorant le cadre de vie des habitants. Afin de ne pas dénaturer les cœurs de bourgs anciens qu'il s'agisse de Bois Halbout ou Cesny, l'aspect architectural des nouvelles constructions devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration des zones à urbaniser à l'Ouest de Bois Halbout dans un paysage de plaine découverte intensifiera l'impact visuel des bâtiments qui devront dans ce sens, par leurs teintes et leur forme s'intégrer dans le paysage bâti environnant. Il est néanmoins à noter que si la recherche d'un bourg harmonieux demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

## 7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

De même, comme il est précisé dans l'orientation particulière, les nouvelles zones aménagées devront intégrer des espaces verts qui contribueront à la création d'un tissu bâti aéré adapté à une commune soucieuse de conserver son caractère rural et son environnement paysager. Par ailleurs, la commune compte au sein de son bâti ancien des constructions de qualité architecturale intéressante. Afin de les préserver notamment dans les hameaux, une constructibilité très limitée a été admise afin de permettre la réhabilitation de l'ancien et les transformations d'usage des bâtiments existants.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. Il est ainsi recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire qui s'était amorcée entre les deux bourgs.

### 1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. L'unique ruisseau de la commune est ainsi préservé par un classement en zone naturelle des terrains qu'il traverse. La végétation qui le borde fait l'objet de protections supplémentaires par un classement des haies les plus significatives. Bien qu'elle ne soit plus aujourd'hui exploitée, une attention particulière a également été portée à la source du Cul d'Oison et ses abords afin d'éviter des constructions et une agriculture intensive qui pourrait nuire à la qualité de l'eau.

L'urbanisation du Sud de Cesny présente un risque identifié au regard de remontées de la nappe phréatique. En application du principe de précaution, les terrains humides ont été classés en zone naturelle (Sud-Est) et des mesures interdisant la construction des sous-sols ont été préconisées dans les secteurs à aléa plus faible (secteur UC<sub>r</sub>). De même, afin de favoriser le libre écoulement des eaux, aucune construction n'est admise au sud de ce secteur UC<sub>r</sub>.

Le PLU prend également en compte les contraintes liées à la gestion des réseaux et notamment des eaux usées. Les zones à urbaniser ont donc été définies de façon à bénéficier d'un assainissement collectif. Il est à noter que l'extension du lagunage est programmé en continuité du site actuel. Par ailleurs, le quartier des Bouquetiers à l'Est de Bois Halbout qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif ne pourra se développer. Il en est de même pour le hameau de La Motte en assainissement individuel.

### 1.4 Incidences en terme de nuisances

La concentration des nouvelles zones d'urbanisation à l'Ouest de Bois Halbout va se traduire par une augmentation des trafics, notamment dans le centre et sur la RD 255. Dans ce contexte, les principes d'aménagement énoncés dans l'orientation particulière, visent un développement des modes de déplacements alternatifs par la création et la valorisation de voies piétonnes et cyclables en bordure de la RD 255 mais également au sein du tissu bâti afin d'éviter les principaux axes de circulation.

## 7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

La mixité des fonctions et des diverses utilisations du sol peut engendrer certaines nuisances en terme de bruit, de flux, d'odeurs. Afin de limiter les incompatibilités avec l'habitat, les abords des exploitations agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation.

De même, la création d'une zone d'activité au nord de Bois Halbout va intensifier le trafic des poids lourds déjà conséquent dans le bourg. La localisation de cette zone à côté du silo permettra de conserver les trajets actuels et à l'écart des zones d'urbanisation futures. L'aménagement de celle-ci sera également une opportunité pour définir un nouvel espace de stationnement pour les camions qui se garent actuellement dans le centre. Il est important de noter également que la vocation de cette zone est artisanale et commerciale et qu'elle accueillera, dans ce sens, uniquement des activités pas ou peu polluantes qui resteront compatibles avec une proximité de l'habitat. Enfin, sa petite taille limitera considérablement les nuisances pouvant être occasionnées par des activités supplémentaires sur la commune.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la possibilité d'implantations d'éoliennes au nord du territoire communal. Actuellement en cours de réflexion, cette éventualité ne sera rendue possible qu'après les conclusions de l'étude d'impact détaillée prenant en considération tous les paramètres de fonctionnement et de nuisances occasionnées. La situation des éoliennes n'étant à ce jour pas définie, l'autorisation mentionnée dans le PLU s'est néanmoins attachée à interdire toute implantation à moins de 500 mètres des habitations qu'elles existent ou qu'elles soient envisagées dans le cadre des zones à urbaniser.

## 2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

### 2.1 Un développement de l'urbanisation concentré sur Bois Halbout permettant une réorganisation urbaine

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée à l'Ouest des zones déjà urbanisées de Bois Halbout
- Urbanisation limitée du bourg de Cesny et préservation des hameaux de la Motte et la Vallée
- Renforcement des liens entre Cesny et Bois Halbout avec création d'une piste cyclable
- Intégration du groupe scolaire actuellement isolé au sein de l'urbanisation envisagée pour recréer une cohérence dans les espaces bâtis et limiter le mitage
- Développement des modes de déplacements doux alternatifs à l'automobile au sein des bourgs et des zones d'aménagement futures
- Définition de nouveaux espaces verts et intégration paysagère des nouvelles constructions
- Maintien d'une coupure verte entre Cesny et Bois Halbout

## 7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

---

### 2.2 La protection et la mise en valeur des paysages et ressources naturelles

- Préservation de la vallée du Cesny par un classement en zone naturelle empêchant toute nouvelle urbanisation et extension des hameaux qu'elle traverse
- Gel des constructions sur les terrains humides et prescriptions particulières dans les zones de remontée de nappe d'aléa faible
- Possibilité de transformation d'usage des bâtiments présentant un intérêt architectural en zone naturelle
- Identification de constructions de qualité architecturale intéressante au titre de la Loi Paysage
- Entretien et développement des chemins de randonnées
- Protection de haies au titre des EBC et de la Loi Paysage notamment en bordure des cours d'eau, aux abords des bourgs et le long des chemins de randonnée
- Interdiction des constructions à proximité de la source du Cul d'Oison.