



COMMUNE D'OUILLY LE TESSON

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

**Cabinet Sulon Urbanisme Paysage Environnement Les Hayes 61500 La Ferrière-Béchet
Tél./fax : 02 33 27 57 82 e-mail : michel.sulon@normandnet.fr**

FEVRIER 2008

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 29 mars 2005

Approuvé le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Ouilly Le Tesson.

Fait à Ouilly Le Tesson le

Le Maire

TABLE DES MATIERES

I . Diagnostic socio-économique	1
Chapitre 1 Introduction	2
1. 1 Généralités	2
1. 2 Les principes fondamentaux du plan local d'urbanisme	2
1. 2. 1 Article L-110 du Code de l'Urbanisme	2
1. 2. 2 Le développement durable	2
Chapitre 2 Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire	4
2. 1 Généralités	4
2. 2 Le canton	5
2. 3 La communauté de communes	6
2. 4 Le Pays Sud Calvados	8
2. 5 Bassin de vie	9
2. 6 Le SCOT	11
2. 7 Diagnostic	12
Chapitre 3 Approche économique	13
3. 1 Structuration de l'économie locale	13
3. 1. 1 Commerce de proximité	13
3. 1. 2 Services de proximité	13
3. 1. 3 La zone d'activités	13
3. 1. 4 Les artisans	13
3. 2 Agriculture	14
3. 2. 1 L'évolution de l'occupation agricole du sol	14
3. 2. 2 Le cheptel	14
3. 2. 3 Évolution des exploitations agricoles entre 1988 et 2000	14
3. 3 Diagnostic et besoins	19
Chapitre 4 Approche sociale	20
4. 1 Démographie	20
4. 1. 1 Analyse démographique	20
4. 1. 2 Analyse par tranche d'âges	21

4. 2 Les ménages	22
4. 3 L'emploi	23
4. 4 Le logement	25
4. 5 Les équipements	28
4. 5. 1 de civilité	28
4. 5. 2 de diffusion du savoir et de formation	28
4. 5. 3 de sport et de loisirs	28
4. 5. 4 de culte et de sépulture	28
4. 5. 5 de gestion de l' eau	28
4. 6 Les associations	30
4. 7 Diagnostic et besoins	31
II- Etat initial de l'environnement	33
Chapitre 1 Le cadre physique	34
1. 1 Topographie	34
1. 2 Géologie	36
1. 3 Climat	38
1. 4 Hydrographie	39
1. 4. 1 Réseau communal	39
1. 4. 2 La nappe du bajo bathonien	43
1. 4. 3 Le SDAGE	44
1. 4. 4 Le SAGE	44
1. 4. 5 Captage	44
1. 5 Les risques naturels	45
1. 5. 1 Le risque inondation	45
1. 5. 2 Le risque remontée de nappe phréatique	47
1. 5. 3 Les cavités souterraines	47
1. 5. 4 Le risque mouvement de terrain	49
1. 5. 5 Le risque sismique	52
1. 6 Les pollutions	54
Chapitre 2 Patrimoine naturel	55
2. 1 Les ZNIEFF	55

Chapitre 3 Patrimoine paysager	57
3. 1 La campagne de Caen méridionale	57
3. 2 Le paysage d'Ouilly Le Tesson	63
3. 2. 1 Les haies bocagères	65
3. 2. 2 Les cultures	69
3. 2. 3 Les chemins	70
3. 2. 4 Végétation urbaine	70
3. 2. 5 Éléments isolés de paysage	72
Chapitre 4 Diagnostic environnemental	73
III- Diagnostic du cadre urbain	77
Chapitre 1 Paysage urbain	78
1. 1 Répartition du bâti sur le territoire communal	78
Chapitre 2 Le cadre urbain	84
2. 1 Historique de la commune	84
2. 2 Le Bourg	
2. 3 Patrimoine architectural	88
2. 3. 1 Inventaire général	88
2. 3. 2 Éléments protégés au titre des monuments historiques	89
2. 4 Patrimoine archéologique	94
Chapitre 3 Les réseaux	96
3. 1 Le réseau viaire	96
3. 1. 1 Analyse du réseau	96
3. 1. 2 Trafic et accidentologie	96
3. 2 Le réseau d'eau potable	98
3. 3 Le réseau électrique	98
3. 4 Le réseau d'assainissement	99
3. 5 Les déchets	100
3. 6 Les servitudes d'utilité publique	100
Chapitre 4 Diagnostic du cadre urbain	101

IV . Justification des choix	103
Chapitre 1 Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	104
1. 1 Les propositions d'aménagement du territoire	104
Chapitre 2 Les motifs relatifs à la délimitation des zones et à la définition des règles et orientations	108
Les zones urbaines	110
Les zones naturelles	111
La zone agricole	112
Justification du règlement	114
Chapitre 3 Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement	
3. 1 Changement climatique	146
3. 2 Eaux et milieux aquatiques	146
3. 3 Pollutions	147
3. 4 Les zones humides	147
3. 5 La ressource en eau	148
3. 6 Biodiversité et paysages	148
3. 7 Paysages	148
3. 8 Risques	148
Compatibilité avec les documents supra communaux	149

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Architecture du paysage et urbanisme



1. Introduction

1. 1 Généralités

Par délibération en date du 29 mars 2005, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs suivants : augmentation de la population, protection des espaces naturels et agricoles et protection de l'architecture locale.

Les principales motivations à cette décision sont les suivantes :

- Définir clairement l'affectation des sols
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune et une programmation des équipements et réseaux publics nécessaires à ce développement.

1. 2 Les principes fondamentaux du plan local d'urbanisme

1. 2. 1 Article L-110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le

respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

1. 2. 2 Le développement durable

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. Il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait pas en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les déséquilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux. Ce principe est repris par les lois d'urbanisme d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU). La loi SRU est l'occasion de développer de façon mieux équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux. De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.

- L'équité et la cohésion sociale.
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux :

- Un étalement urbain non maîtrisé qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales.
 - Une fracture physique et sociale qui s'accroît au sein des villes et agglomérations.
 - Une surconsommation des espaces naturels et ruraux, une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.).

La loi place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les projets d'aménagement et de développement durable. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme :

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L-110 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour

les documents d'urbanisme, notamment :

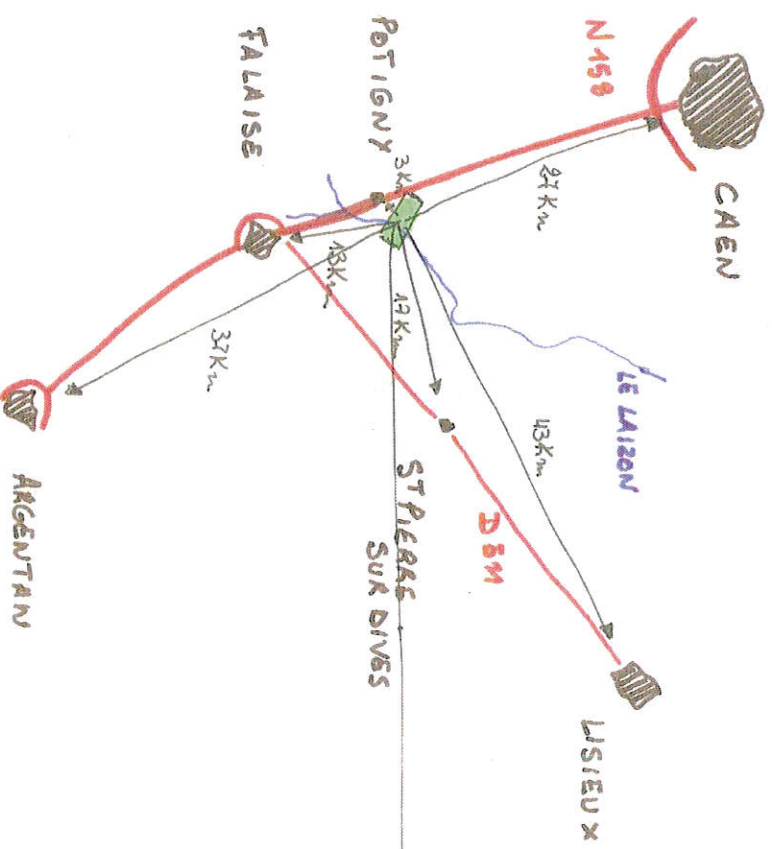
- « **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux. »
- « **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire

2.1 Généralités

La commune de Ouilly le Tesson se situe à 28 kilomètres au sud-est de Caen, à 4 kilomètres au nord-est de Potigny, à 12 kilomètres au nord de Falaise et à 16 kilomètres à l'ouest de Saint Pierre sur Dives. Elle fait partie du canton de Bretteville-sur-Laize et de l'arrondissement de Caen. Elle est limitrophe avec Soumont-Saint-Quentin, Estrées-La-Campagne, Rouvres, Olendon et Sassy. La superficie de la commune est de 1 200 ha où vivent 512 habitants (recensement 2004).

POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE



2. 2 Le Canton

La commune d'Ouilly Le Tesson fait partie du canton de Bretteville-sur-Laize qui compte 29 communes :

Barbery , Boulon, Bretteville-le-Rabet, Bretteville-sur-Laize , Cauvi-court, Cintheaux, Condé-sur-Iffs , Estrées-La-Campagne_ Fierville-Bray, Fontaine-le-Pin, Fresney-le-Puceux, Fresney-le-Vieux, Gouvix, Grainville-Langannerie , Grimbosq, Le Bû-sur-Rouvres, Les Moutiers-en-Cinglais, Magny-La-Campagne, Maizières, Moulines, Mutrécý, Ouilly Le Tesson , Rouvres, Saint-Germain-le-Vasson, Saint-Laurent-de-Condé, Saint-Sylvain, Soignolles, Urville, Vieux-Fumé



Canton de Bretteville-sur-Laize et arrondissement de Caen

2. 3 La Communauté de communes

La commune de OUILLY LE TESSON appartient à la communauté de communes du Pays de Falaise qui regroupe 53 communes: Falaise, Potigny, Pont-d'OUILLY, Ussy, La Hoguette, Morteaux-Coulbœuf, Villers-Canivet, OUILLY LE TESSON, Soumont-Saint-Quentin, Maizières, Fresné-la-Mère, Saint-Pierre-du-BÛ, Versainville, Bons-Tassilly, Saint-Martin-de-Mieux, Saint-Pierre-Canivet, Aubigny, Épaney, Martigny-sur-l'Ante, Crocy, Ernes, Fontaine-le-Pin, Le Mesnil-Villement, Saint-Germain-Langot, Perrières, Soulangy, Pierrefitte-en-Cinglais, Villy-lez-Falaise, Eraines, Vignats, Noron-l'Abbaye, Bernières-d'Ailly, Pertheville-Ners, Rouvres, Damblainville, Sassy, Fourneaux-le-Val, Leffard, Olendon, Beaumais, Cordey, Fourches, Les Moutiers-en-Auge, Les Loges-Saulces, Tréprel, Bonnœil, Le Déroit, Pierrepont, Norrey-en-Auge, Barou-en-Auge, Le Marais-la-Chapelle, Les Isles-Bardel, Rapilly

La Communauté de communes du Pays de Falaise regroupe une population de 24 094 habitants (recensement 1999) pour une superficie de 438 km². Elle a sa propre fiscalité.

Compétences obligatoires

a) aménagement de l'espace

- Élaboration d'une charte intercommunale et d'aménagement
- Schéma directeur et schéma de secteur; aménagement rural, zone d'aménagement concerté (ZAC) et d'intérêt communautaire, avec notamment la réalisation d'un SCOT

b) actions de développement économique

- Création et gestion de zones industrielles d'intérêt communautaire. Pour la mise en œuvre de la compétence, la communauté de communes pourra prendre en charge des zones existantes ou en cours de réalisation. A ce titre, elle conduit les actions suivantes :
- Réalisation et cession des acquisitions foncières sous toutes les formes juridiques possibles;
- Acquisition, construction et cession immobilière avec éventuellement mise à disposition (bâtiments relais par exemple)
- Aménagement, entretien et gestion des zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques qui sont d'intérêt communautaire, c'est-à-dire :
 - À Falaise : zone Expansia
 - À Soumont-Saint-Quentin : zone Ariana
 - À Saint-Martin-de-Mieux et Saint-Pierre-de-BÛ : la future zone d'activités qui sera située à proximité de l'autoroute
- Autoriser la CDC, par décision du conseil communautaire, à créer des zones d'activités là où cela lui semble pertinent.
- Création et gestion d'une Maison de l'Emploi, de l'Entreprise et de la formation.

Compétences optionnelles

c) protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte, transport et traitement des déchets ménagers et assimilés
- Mise en place de déchetterie
- Entretien du sentier de grande randonnée « Tour du pays de Falaise »
- Études sur la protection des paysages
- Développement éolien : implantation des parcs éoliens, préservation des espaces naturels, favoriser le développement économique local

- SPANC : création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif, exercice des compétences obligatoires

d) Politique du logement et du cadre de vie

- Elaboration, réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Opérations d'accompagnement liées à la convention PLH
- Définition et réalisation des actions permettant le maintien à domicile des personnes âgées (portage de repas, téléalarme)
- Gestion des services de logements créés en application des articles L 621-1 et suiv. du code de la construction et de l'habitation
- Gestion des centres de secours contre l'incendie
- Politique de logement social d'intérêt communautaire et actions vers des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées, avec notamment, si cela s'avère nécessaire, à la place des communes, le cautionnement des emprunts des organismes HLM et le versement de subventions à des organismes HLM. Les opérations programmés d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont jugées d'intérêt communautaire.

e) Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements scolaires

- Construction et gestion d'une piscine sports et loisirs
- Dans ce cadre, la CDC met en place un service de transport vers la piscine : cette action concernera les écoles maternelles et primaires des communes membres.

f) Tourisme

- **Gestion d'un pays d'accueil touristique**
- **Gestion d'un office de tourisme intercommunal : animation, promotion globale**
- **Gestion d'un pays d'art et d'histoire (réhabilitation et mise en**

valeur des Halles de Pont d'Ouilly et Gd bureaux à Soumont St Quentin)

g) Patrimoine des collectivités

- Définition des équipements structurants (voies de communication et immobilier)
- Participation au montage du dossier administratif et au financement des équipements
- Création et gestion d'un chenil

h) compétences diverses

Services publics

- construction de bâtiments d'intérêt public pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales (caserne du SDIS, agence routière départementale)

Activités culturelles

- Mise en place d'une politique culturelle par la création et la gestion d'une école de musique communautaire, l'ouverture d'antennes et l'intervention en milieu scolaire
- Création et gestion d'une médiathèque à Falaise, le développement et le soutien aux antennes de lecture et bibliothèques existantes, la mise en place d'une politique de développement de la lecture publique

2.4 Le Pays Sud Calvados

Ouilly le Tesson appartient au Pays Sud Calvados, qui regroupe la Communauté de communes de Falaise, de Thury-Harcourt et de Condé sur Noireau .

Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire publiée au Journal Officiel le 5 février 1995. Elle crée le schéma national d'aménagement du territoire et les schémas régionaux d'aménagement du territoire et institue des schémas sectoriels. Elle institue également la notion de « pays ». Elle a été modifiée par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT), dite loi Voynet, du 25 juin 1999 et par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Un pays, c'est :
au sens de la LOADDT, un territoire qui présente une « cohésion géographique, économique, culturelle et sociale ». C'est un territoire de projet et de partenariat organisé autour d'une charte, d'un conseil de développement, d'une structure de pilotage légère et d'un contrat. Il a pour mission d'animer, d'impulser et de coordonner les réflexions et les initiatives sur son territoire.

(voir annexe loi n°95-115 du 4 février 1995 et loi 99-533 du 25 juin 1999)

La charte du Pays Sud Calvados est en cours d'élaboration.



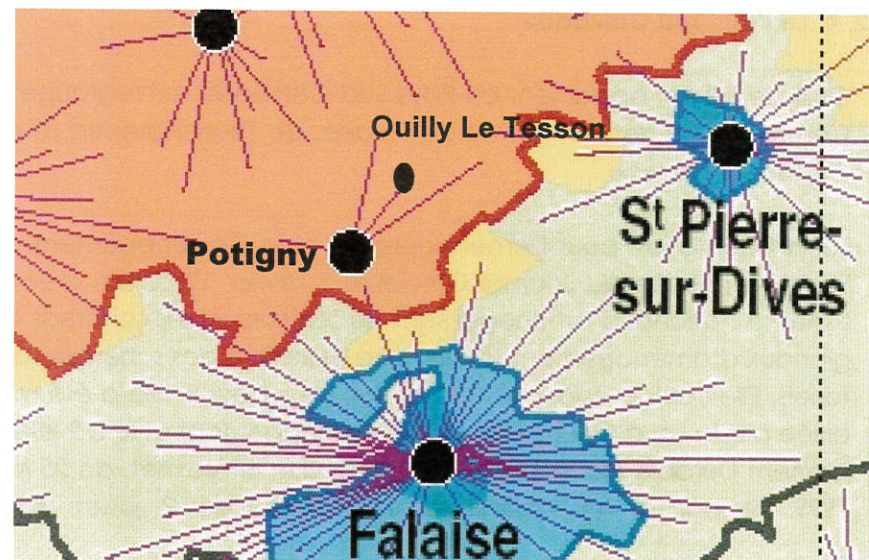
Le Pays Sud Calvados et la Communauté de communes du Pays de Falaise

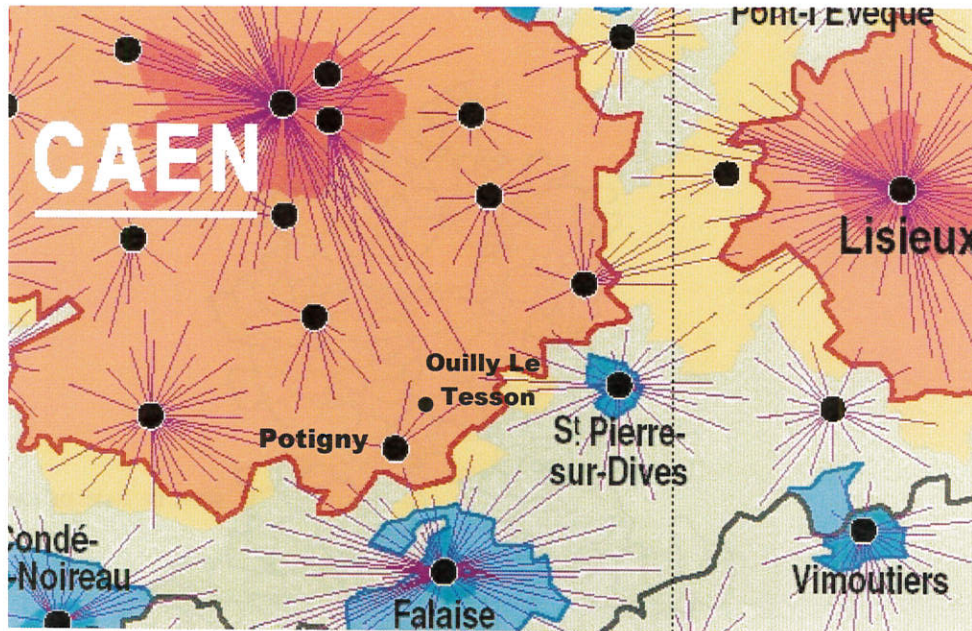
2. 5 Bassin de vie

Ouilly le Tesson fait partie de l'aire urbaine de Caen.
(Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.)

Cela montre l'influence grandissante de l'agglomération de Caen en terme de bassin de vie.

L'influence en terme d'emploi de Falaise est plus limitée, la commune ne se situant pas dans la couronne de pôle d'emploi de l'espace rural de Falaise.





- **Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée**

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou **commune bien équipée** (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). **Soit 4 054 communes**



- **Aire d'influence des pôles de services intermédiaires**

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCEES

ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI

Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'espace Rural (ZAUER)

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

- Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.
- Couronnes périurbaines** (10 808 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.
- Communes multipolarisées** (4 122 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

- Pôles d'emploi de l'espace rural** (525 pôles représentant 973 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus.
- Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural** (832 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

- Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.**
(16 730 communes)

Source : INSEE, Recensement de la population 1996

2. 6 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Ouilly Le Tesson fait partie du SCOT du Pays de Falaise.

Le SCOT doit permettre aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Il définit les grandes orientations et doit laisser une liberté aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. En particulier, il ne comprend pas de carte générale de destination des sols, même s'il peut identifier ponctuellement des éléments précis à protéger, par exemple une forêt, une vallée.

Ce plan engage les communes qui l'ont élaboré ensemble. Les Plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les opérations d'aménagement (ZAC, ZAD), lotissements de plus de 5000 m² pour l'urbanisme, les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour le logement, les plans de déplacements urbains (PDU) pour les transports et le stationnement, et les décisions des commissions départementales d'équipement commercial doivent être compatibles avec les orientations du SCOT. Cette compatibilité ne s'intègre pas comme un respect au pied de la lettre mais dans l'esprit.

Périmètre du SCOT

Le périmètre du schéma de cohérence territorial du Pays de Falaise correspond au périmètre de la communauté de communes du Pays de Falaise.



Réalisation : CCI CAEN - Bureau d'Etudes

Le SCOT du Pays de Falaise

2. 7 Diagnostic du positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire

DIAGNOSTIC			
ATOUPS	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
Proximité de l'agglomération de Caen, OUILLY le Tesson se situe en limite de l'aire urbaine de Caen. L'influence de Caen est de plus en plus sensible avec notamment une pression foncière de plus en plus perceptible.	Une situation géographique territoriale toujours en frange. OUILLY le Tesson se situe en limite de l'aire urbaine de Caen mais elle fait partie de la communauté de communes du pays de Falaise. Par contre, la commune est sous l'aire d'influence du Pôle de services intermédiaires de Potigny alors que la plupart des communes voisines sont sous l'aire d'influence soit de Caen soit de Falaise.		Préserver une appartenance identitaire à la commune. Renforcer les liens territoriaux avec Potigny et affirmer cette polarité au sein de la communauté de communes.
Proximité d'un axe structurant Caen-Falaise. Le centre de Caen est à 25 min, Falaise à 15 min, Saint Pierre sur Dives à 20 min.	L'axe structurant Caen-Falaise et la réduction des distances peut devenir une porte ouverte à une urbanisation non maîtrisée.		Utiliser et ne pas subir la voie structurante comme outil de développement.
Une identité commune aux communes de la vallée du Laizon. Il existe une identité commune historique, économique, paysagère, architecturale, ... des communes bordant le Laizon.			Renforcer la cohérence identitaire des communes de la vallée du Laizon.

3. Approche économique

3. 1 Structuration de l'économie locale

3. 1. 1 Commerces de proximité

Il n'y a pas de commerces de proximité sur le territoire communal d'Ouilly Le Tesson.

L'ensemble des commerces de proximité sont regroupés au niveau du centre bourg de Potigny, à environ 3 km d'Ouilly Le Tesson.

3. 1. 2 Services de proximité

Il n'y a pas de services de proximité sur le territoire communal d'Ouilly Le Tesson.

Quelques services de proximité sont regroupés dans le centre bourg de Potigny.

3. 1. 3 Zone d'activités

Il n'y a pas de zones d'activités sur le territoire communal d'Ouilly Le Tesson.

3. 1. 4 Les artisans

On recense peu d'activités artisanales. On recense actuellement deux artisans sur l'ensemble de la commune, notamment :

- Un ébéniste (bourg)
- Un boulanger (rue du 16 août)



L'ébénisterie

3. 2 Agriculture (statistiques de 2000)

Commune rurale, Oully Le Tesson reste essentiellement un territoire agricole. L'activité agricole représente l'activité principale sur la commune.

Les espaces consacrés à l'activité agricole représentent environ 85% de l'occupation du sol, soit 1015 ha.

3. 2. 1 L'évolution de l'occupation agricole du sol

Elle est caractérisée par :

- Une augmentation (+ 38,5 %) de la surface toujours en herbe qui passe de 205 ha en 1988 à 284 ha en 2000 ce qui représente 23 % de la surface agricole utilisée.
- Une baisse (- 16 %) de la surface des terres consacrées à la culture des céréales qui passe de 611 ha en 1988 à 513 ha en 2000 ce qui représente 55 % des terres labourables.

3. 2. 2 Le cheptel

Dans les exploitations agricoles de la commune, les productions bovines occupent une place de plus en plus importante. Pourtant Oully Le Tesson est située dans une région traditionnelle de cultures céréalières liées à la présence de la plaine de Caen.

En 2000, le nombre total de vaches est de 342, c'est une augmentation considérable par rapport aux chiffres de 1988 (213), soit une augmentation de + 60 %.

Le nombre total de bovins en 2000 est de 949 têtes, en 1988 il était de 555 têtes, soit une augmentation de + 71 % du nombre de bovins.

3. 2. 3 Évolution des exploitations agricoles entre 1988 et 2000

La commune accueille 16 exploitations dont 11 professionnelles qui couvrent 1015 ha du territoire communal.

L'activité est principalement tournée vers la céréaliculture et l'élevage bovin.

Les exploitations sont réparties sur l'ensemble la commune en périphérie du bourg et des deux hameaux principaux.

Une exploitation à proximité immédiate du bourg pratique l'élevage bovin notamment.

Nombre d'exploitations :

16 soit un peu moins d'une exploitation sur 2 en moins depuis 1988. (27), soit une baisse de 40 % du nombre d'exploitations.

Mais près de 70 % des exploitations sont professionnelles. (11)

Actuellement, on dénombre sur la commune 6 exploitations professionnelles.

D'après le fichier des installations classées pour la protection de l'environnement, il existe 7 installations classées sur la commune:

- Monsieur HAMON Claude : 40 vaches
- Monsieur HEURTIN, GAEC de la Fontaine : 80 vaches
- GAEC HOFACK : 60 vaches laitières
- LEBRASSEUR Philippe, EARL de la Valette : 80 bovins et 50 vaches
- Monsieur RICHARD : 40 vaches
- Monsieur SOENEN B. : 48 vaches

Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants :

Plus d'un exploitant et co-exploitant sur 10 a moins de 40 ans.

3 exploitants et co-exploitants sur 10 ont entre 40 et 55 ans.

Plus de 5 exploitants et co-exploitants sur 10 ont plus de 55 ans.

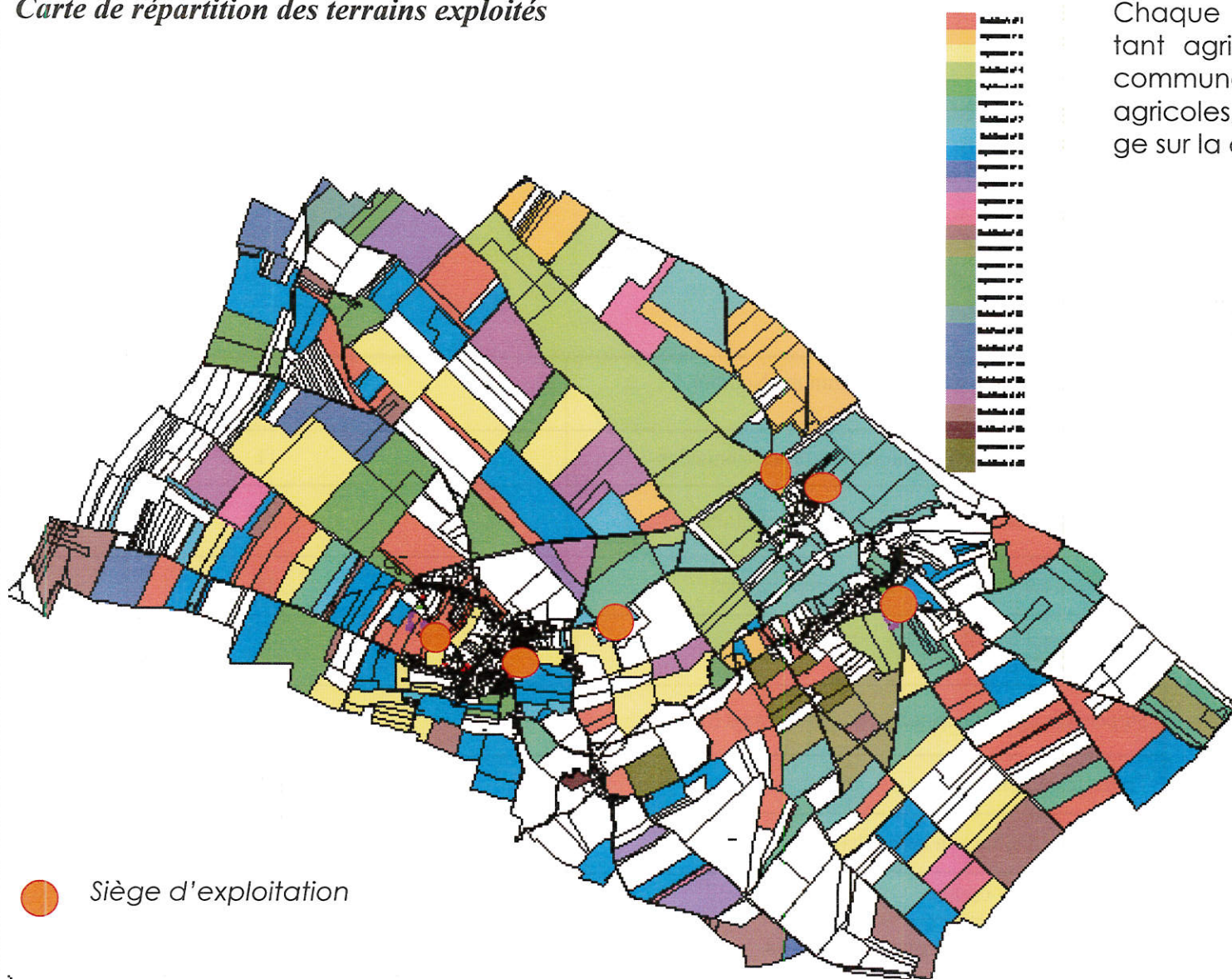
Carte de répartition des terrains exploités (cf. carte page suivante) :

- Eclatement des exploitations agricoles
- Exploitations agricoles à proximité de l'urbanisation

6 exploitations professionnelles classées

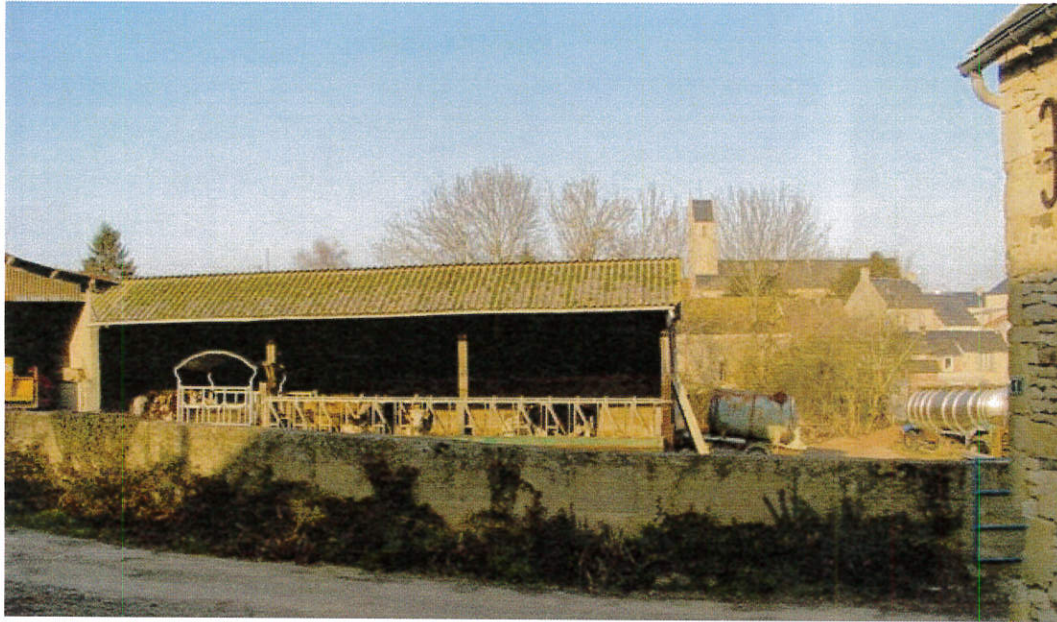
Informations utiles quant à la commune Nombre d'exploitations	16
dont nombre d'exploitations professionnelles	11
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	20
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	35
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	27
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1211
Terres labourables (ha)	923
Superficie toujours en herbe (ha)	284
Nombre total de vaches	342
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	27

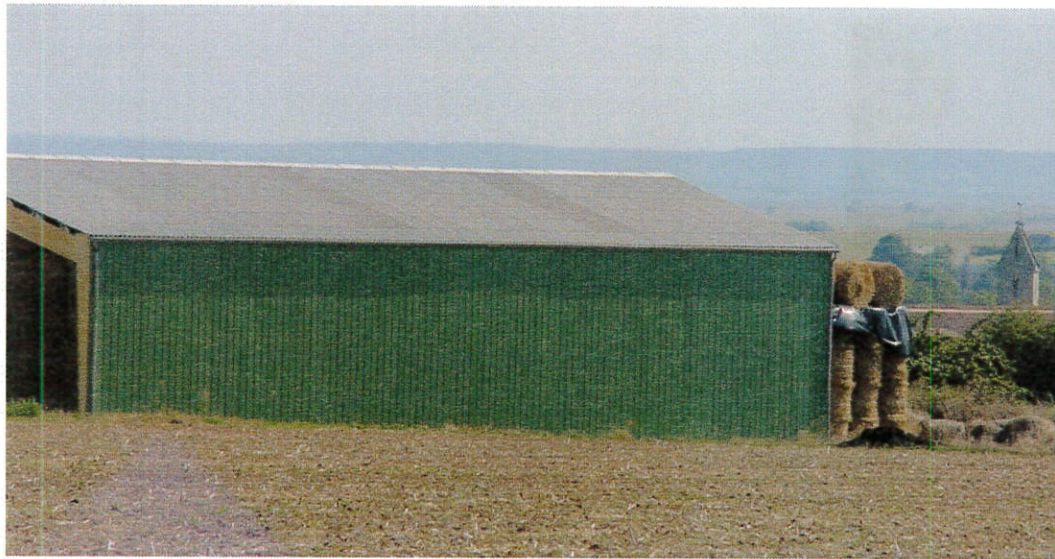
Carte de répartition des terrains exploités



Chaque couleur représente un exploitant agricole différent. Sur le territoire communal, on dénombre 28 exploitants agricoles, dont seulement 6 ont leur siège sur la commune.

● Siège d'exploitation





3. 3 Diagnostic et besoins

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
Commerces et services de proximité			
Proximité de l'aire d'influence du pôle de services intermédiaire de Potigny	Proximité de Caen et Falaise		Préserver et renforcer le lien avec Potigny

Les activités			
	Faible présence d'artisans ou de petites activités artisanales	Permettre l'accueil d'artisans en compatibilité avec les secteurs d'habitat.	Développer les activités artisanales et la diversité des fonctions sur la commune.

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
L'agriculture			
Commune rurale, nombreuses exploitations sur la commune.	Manque de perspectives à moyen terme de l'évolution de l'agriculture	Identifier clairement les espaces agricoles	Préserver et développer les activités agricoles pour une commune qui est et souhaite rester une commune rurale.
Diversité des exploitations agricoles	Présence de tiers dans l'espace agricole	Limiter l'urbanisation en campagne	
Exploitations regroupées			

4. Approche Sociale

4.1 Démographie

4.1.1 Analyse démographique

Avec 484 habitants en 1999 et 512 en 2004, la population d'OUILLY le Tesson a augmenté ces cinq dernières années. L'évolution de la population est fluctuante depuis 1962. Cependant, cette évolution reste positive sur ces trente cinq dernières années.

Périodes	Évolution
1962 à 1968	+ 4 %
1968 à 1975	- 7,87 %
1975 à 1982	+ 14,79 %
1982 à 1990	+ 3,16 %
1990 à 1999	- 8,06 %
1999 à 2004	+ 5,47 %

L'évolution démographique est de + 12,70 % entre 1962 et 2004.

Plusieurs tendances se dégagent de l'analyse de l'évolution de la population :

Le solde naturel est très instable depuis 1962 :

- 46 entre 1962 et 1968
- + 3 entre 1968 et 1975
- + 24 entre 1975 et 1982
- + 41 entre 1982 et 1990
- + 4 entre 1990 et 1999

Ce phénomène s'explique par une population vieillissante et une augmentation des décès. Le nombre de décès passe de 27 pour la période 1975- 1982 à 40 entre 1990 et 1999.

Par contre, le nombre de naissances reste relativement instable, après un pic entre 1982 et 1990 avec 75 naissances, le nombre des naissances passe à 44 entre 1990 et 1999.

Le solde migratoire est lui aussi très instable, en baisse constante depuis 1975.

- +51 entre 1975 et 1982
- -25 entre 1982 et 1990
- -44 entre 1990 et 1999

4. 1. 2 Analyse par tranche d'âge :

Tranche d'âge 0-19 ans :

En 90, un peu plus de 3 habitants sur 10 ont moins de 20 ans (160 habitants).

En 99, moins de 3 habitants sur 10 ont moins de 20 ans (136 habitants).

canton: moins de 3 habitants sur 10 ont moins de 20 ans.

Département: plus de 2 habitants sur 10 ont moins de 20 ans.

Tranche d'âge 20 -39 ans :

En 90, moins de 3 habitants sur 10 ont entre 20 et 39 ans (151 habitants).

En 99, plus de 2 habitants sur 10 ont entre 20 et 39 ans (118 habitants).

canton: moins de 3 habitants sur 10 ont entre 20 et 39 ans.

Département: moins de 3 habitants sur 10 ont entre 20 et 39 ans.

Tranche d'âge 40-59 ans :

En 90, plus de 2 habitants sur 10 ont entre 40 et 59 ans (123 habitants).

En 99, plus de 2 habitants sur 10 ont entre 40 et 59 ans (122 habitants).

canton: moins de 3 habitants sur 10 ont entre 40 et 59 ans.

Département: plus de 2 habitants sur 10 ont entre 40 et 59 ans

Tranche d'âge 60 -75 ans :

En 90, moins d' 1 habitant sur 10 a entre 60 et 74 ans (64 habitants).

En 99, plus d' 1 habitant sur 10 a entre 60 et 74 ans (83 habitants).

canton: plus d' 1 habitant sur 10 a entre 60 et 74 ans.

Département: plus d' 1 habitant sur 10 a entre 60 et 74 ans.

Tranche d'âge de 75 ans et plus :

En 1990, 5 habitants sur 100 ont plus de 75 ans (24 habitants).

En 1999, 5 habitants sur 100 ont plus de 75 ans (25 habitants).

canton : moins de 5 habitants sur 100 ont plus de 75 ans.

Département : Moins d'un habitant sur 10 a plus de 75 ans.

Ces statistiques montrent un léger vieillissement de la population avec notamment une baisse sensible des deux premières tranches par rapport à 1990.

Par comparaison, on observe une population plus jeune de la commune d'OUILLY Le Tesson par rapport au canton et au département.

Malgré tout, l' indice de jeunesse de la commune est encore relativement élevé pour une petite commune rurale. Il est de 1,26 en 1999. Il était de 1,82 en 1990.

Canton: indice de jeunesse de 0,94 en 1999

Département: indice de jeunesse de 1,26 en 1999

4. 2 Les ménages

En 1999, un peu moins de 2 ménages sur 10 sont composés de 1 personne.

Canton - de 2/10
Département 3/10

En 1999, plus de 3 ménages sur 10 sont composés de 2 personnes.

Canton + de 3/10
Département + de 3/10

En 1999, un peu moins de 5 ménages sur 10 sont composés de 3 personnes ou plus.

Canton + de 5/10
Département - de 4/10

En 1999, Les ouvriers représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus importante avec 156 personnes.
Les retraités représentent la deuxième avec 120 personnes.
Les agriculteurs représentent 24 personnes.

Recensement général de la population 1999

categ. socioprof.	ensemble des ménages		
	nombre de ménages	pop des ménages	nbre pers par ménage
Agriculteurs	8	24	3
Artisans, commerc	4	16	4
Cadres, prof. Intel.	0	0	///
Professions inter.	16	48	3
Employés	20	64	3,2
Ouvriers	52	156	3
Retraités	60	120	2
Autres inactifs	12	28	2,3
Total	172	456	2,7

4.3 L'emploi

- Activités : population active

En 2004, la population active représente 247 personnes soit un taux d'activités de 48 % ce qui est en augmentation par rapport à 1999 : + 17 %

- Activités : population active ayant un emploi

En 2004, moins de 5 actifs sur 10 ont un emploi (106 sur une population active totale de 247).

En 1999, plus de 4 actifs sur 10 avaient un emploi (85 sur une population active de 211).

En 1999, la part des salariés représente plus de 8 actifs sur 10 (86% soit 168 salariés pour 195 actifs). Soit une évolution de + 19 % par rapport à 1990.

Le taux de chômage est en hausse depuis 1999 (3,3 %) et touche 5,3 % de la population en 2004.

- Activités : navette domicile-travail

En 1999, 2 actifs sur 10 ayant un emploi travaillent et résident dans la même commune (40 actifs ayant un emploi sur 195). C'est une diminution de 13 % par rapport à 1990.

On a une évolution lente vers une « commune dortoir » avec des zones d'emploi excentrées par rapport à la commune.

En 1999, près de 8 actifs sur 10 travaillent à l'extérieur de la commune, soit 155 actifs sur 195.

Ce qui montre l'aspect résidentiel de la commune d'Ouilly Le Tesson.

Population active ayant un emploi

	1999	Evolution de	
		1990 à 1999	1990
Ensemble	195	7,7 %	1,1 %
Hommes	111	-2,6 %	-5,0 %
Femmes	84	25,4 %	13,6 %

Population active ayant un emploi par statut

	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	168	19,1 %
Non salariés	27	-32,5 %
dont :		
- <i>Indépendants*</i>	11	12,5 %
- <i>Employeurs*</i>	7	
- <i>Aides familiaux</i>	9	-62,5 %

*l'évolution 1990-1999 concerne le total des indépendants et employeurs qui étaient regroupés en 1990

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	195	7,7 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	40	-34,4 %
%	20,5 %	-13,2 points
* dans 2 communes différentes :	155	29,2 %
- <i>de la même unité urbaine</i>	0	///
- <i>du même département</i>	146	25,9 %
- <i>de départements différents</i>	9	125,0 %

Recensement général de la population 1999

Modes de transport en 1999

78 % des actifs utilisent la voiture particulière comme mode de transport.

Cela montre bien l'influence et l'importance de la voiture pour les déplacements dans les zones rurales.

Type d'activité	Population active	
	2004	1999
Population	512	484
Actifs	247	211
Actifs occupés (%)	43,0	40,3
Chômeurs (%)	5,3	3,3
Inactifs	265	273
Retraités ou pré-retraités (%)	19,1	18,2
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	8,2	10,7
Autres inactifs (%)	24,4	27,5

Population active (14-63 ans)	Population active	
	2004	1999
Population active (14-63 ans)	240	205
Population active occupée	213	189
Chômeurs	27	16
Taux d'activité (%)	74,5	64,9
Taux de chômage (%)	11,3	7,8

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

4. 4 Le logement

Parc de logements en 2004

Le parc total de logements de la commune s'établit à 203 unités soit une augmentation de 2,5 % par rapport à 1999 où on comptait 198 logements.

Près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales.

5 % des habitations sont des résidences secondaires, et on observe une diminution sensible de 15,4 % entre 1999 et 2004 de ce type d'occupation.

Logements vacants

Il y a 11 logements vacants recensés sur la commune en 2004, soit plus de 5 %.

Un taux de vacance qui est en diminution depuis 1999 où on comptait 16 logements vacants, soit 8 % du parc.

Une commune de propriétaires aux maisons confortables

En 2004, on compte 86,7 % de propriétaires habitant leur résidence principale.

En 2004, plus de 9 constructions sur 10 ont 4 pièces ou plus, contre un peu moins de 9 constructions sur 10 en 1999. Ce qui montre qu'OUILLY LE TESSON demeure une commune résidentielle.

- Plus d' 1 sur 10 est composée de trois pièces
- seulement 2 sur 100 sont composées d'une ou deux pièces.

Parc locatif

Plus d' 1 résidence principale sur 10 est occupée par des locataires dont aucun en logement HLM.

Nombre de logement autorisé depuis 1990 : 14 c'est-à-dire 1,5 par an jusqu'en 1999.

En 2004, la commune compte 5 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 2,5 %, et un rythme d'une construction par an.

Nombre de personnes par résidence principale : 2,4.

Le parc immobilier en 1999

Le parc immobilier de la commune est très ancien : 54,6 % des constructions datent d'avant 1949, dont 49,5% datant d'avant 1915. Les logements les plus récents (après 1949) représentent 45,5 % des constructions, dont 7,6 % entre 1990 et 1999.

On note une forte reprise du développement immobilier entre 1975 et 1999 avec 32 % d'apport de nouvelles constructions. Ces chiffres sont à mettre en corrélation avec l'explosion démographique de la commune pour la même période.

Le parc immobilier est relativement ancien. Malgré tout, on note une reprise de la construction neuve ces dernières années, confirmée par les chiffres du recensement annuel de 2004.

Catégories de logements			Parc des résidences principales		
	2004	1999		2004	1999
Ensemble des logements	203	198	Ensemble des résidences principales	181	169
Résidences principales	181	169	dont		
Part dans l'ensemble des logements (%)	89,2	85,4	- part des maisons (%)	100,0	98,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	13	- part des appartements (%)	0,0	0,0
Logements vacants	11	16			

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

La commune compte 5 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 2,5%.

Caractéristiques des résidences principales		
	2004	1999
Ensemble des résidences principales	181	169
Part des propriétaires (%)	86,7	84,6
Part des locataires (%)	12,2	10,7
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	50,8	51,5
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	4,4	///

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 - RP99 - Exploitation principale

Nombre de pièces des résidences principales		Nombre moyen de pièces	
	1999	2004	
1 pièce	~2%	~2%	Nombre moyen de pièces par résidence principale
2 pièces	~5%	~5%	4,8
3 pièces	~10%	~10%	Nombre moyen de pièces par maison
4 pièces ou +	~83%	~83%	4,8
			Nombre moyen de pièces par appartement
			0,0

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 - RP99 - Exploitation principale

Chiffres du recensement annuel de 2004

4. 5 Les équipements

Résidences principales selon l'époque d'achèvement

Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	169	100,0 %	7,0 %
avant 1949	87	51,5 %	4,8 %
1949 à 1974	23	13,6 %	0,0 %
1975 à 1989	45	26,6 %	-13,5 %
1990 ou après	14	8,3 %	///

4. 5. 1 De civilité

- La mairie

4. 5. 2 De diffusion du savoir et de formation

- L'école maternelle et primaire
- La bibliothèque

4. 5. 3 De loisirs et de sports

- Terrain de sport
- Salle des fêtes

4. 5. 4 De culte et de sépulture

- Le cimetière
- L'église

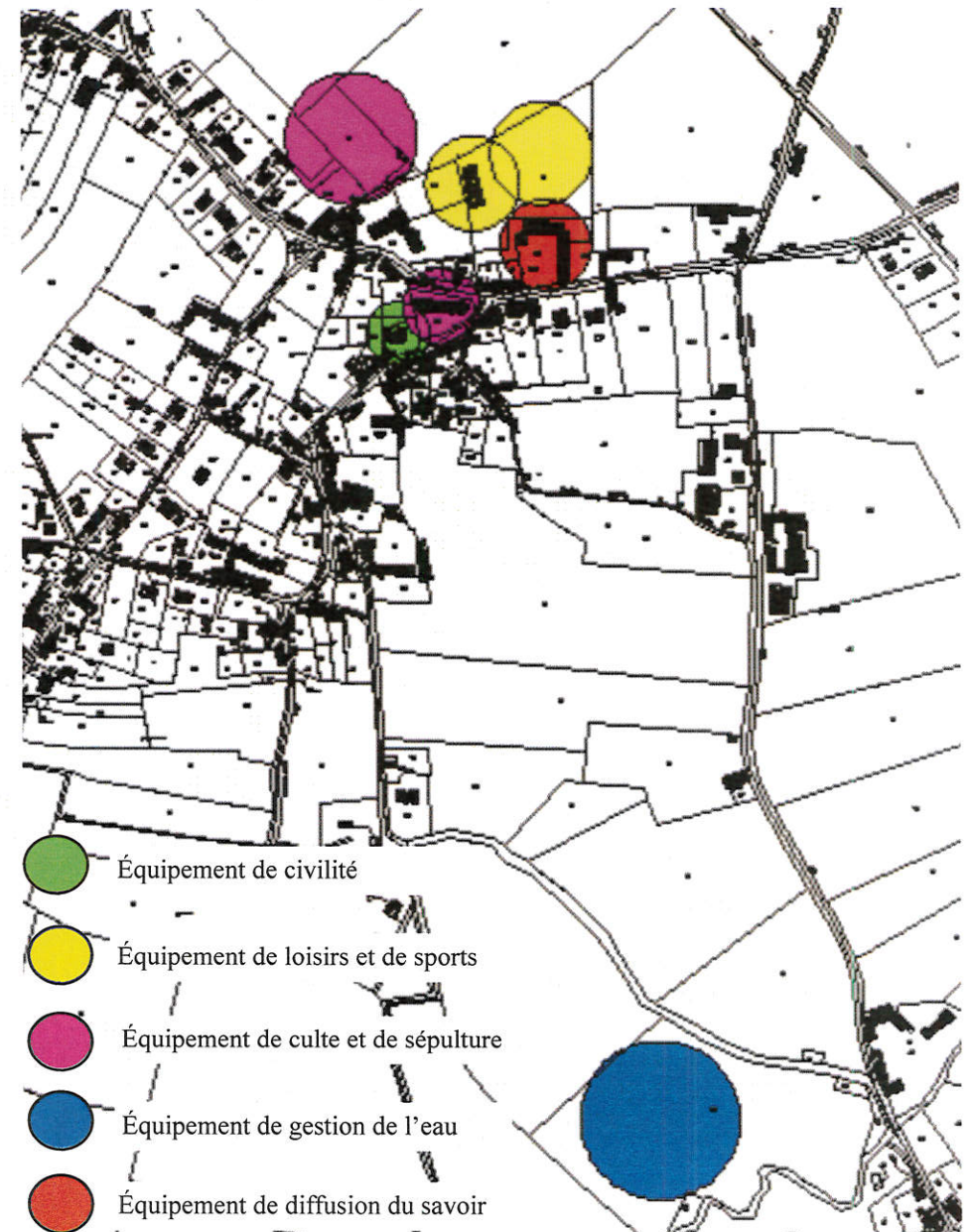
4. 5. 5 De gestion de l'eau

La station d'épuration (voir chapitre sur les réseaux). La construction de la nouvelle station d'épuration s'est achevée cette année et est en fonctionnement depuis le 27 juillet 2006 et se situe au sud du bourg, à proximité du Laizon et du hameau des Plaids.

Par ailleurs, la commune étant située à moins d'un quart d'heure de Falaise, elle bénéficie des équipements publics, sportifs, culturels, et de services manquants sur son territoire :

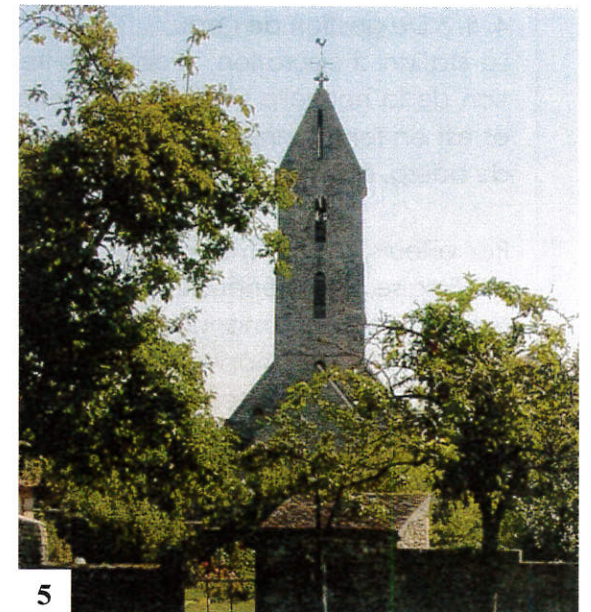
Collèges, lycées, hôpital, perception, banques, cinéma, salle de spectacles, zone d'activités,...

4. 6 Les associations





- 1 - Le terrain de sport
- 2 - Le cimetière
- 3 - L'école primaire et maternelle et la bibliothèque
- 4 - La salle polyvalente
- 5 - L'église paroissiale Saint Aubin
- 6 - La mairie



Les associations se répartissent selon les catégories suivantes:

Sportives

- Club Cycliste du Laizon
- « Racing 14 », association de sport automobile

De loisirs

- « 4 Saisons » (Fleurissement, animations, fêtes au village)
- Club du 3 ème âge

Anciens combattants

- Association des Anciens Combattants

Scolaire

- « P'tits Filous » , association de parents d'élèves

Ouilly Le Tesson compte 5 associations.

Le monde associatif est un élément majeur du cadre de vie, il est un des meilleurs garants quant à la qualité et au maintien des liens humains dans la communauté locale. Cette généralité encourageante réclame aussi une vigilance: offrir des équipements actuels, valorisant et adaptés aux différentes activités.

4. 7 Diagnostic et besoins

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
DEMOGRAPHIE			
	Diminution démographique depuis 1990 essentiellement due au solde migratoire négatif.		Il n'y a pas d'enjeux démographiques sur la commune de OUILLY LE TESSON. En effet, OUILLY LE TESSON est une commune familiale sans enjeux en terme d'équipements, de commerces, ...
	Vieillesse de la population. Les tranches de population les plus jeunes sont en diminution depuis 1990.		
MENAGES			
Une commune familiale			Trouver une population la plus variée possible afin de tendre vers la mixité sociale et surtout d'éviter le communautarisme.

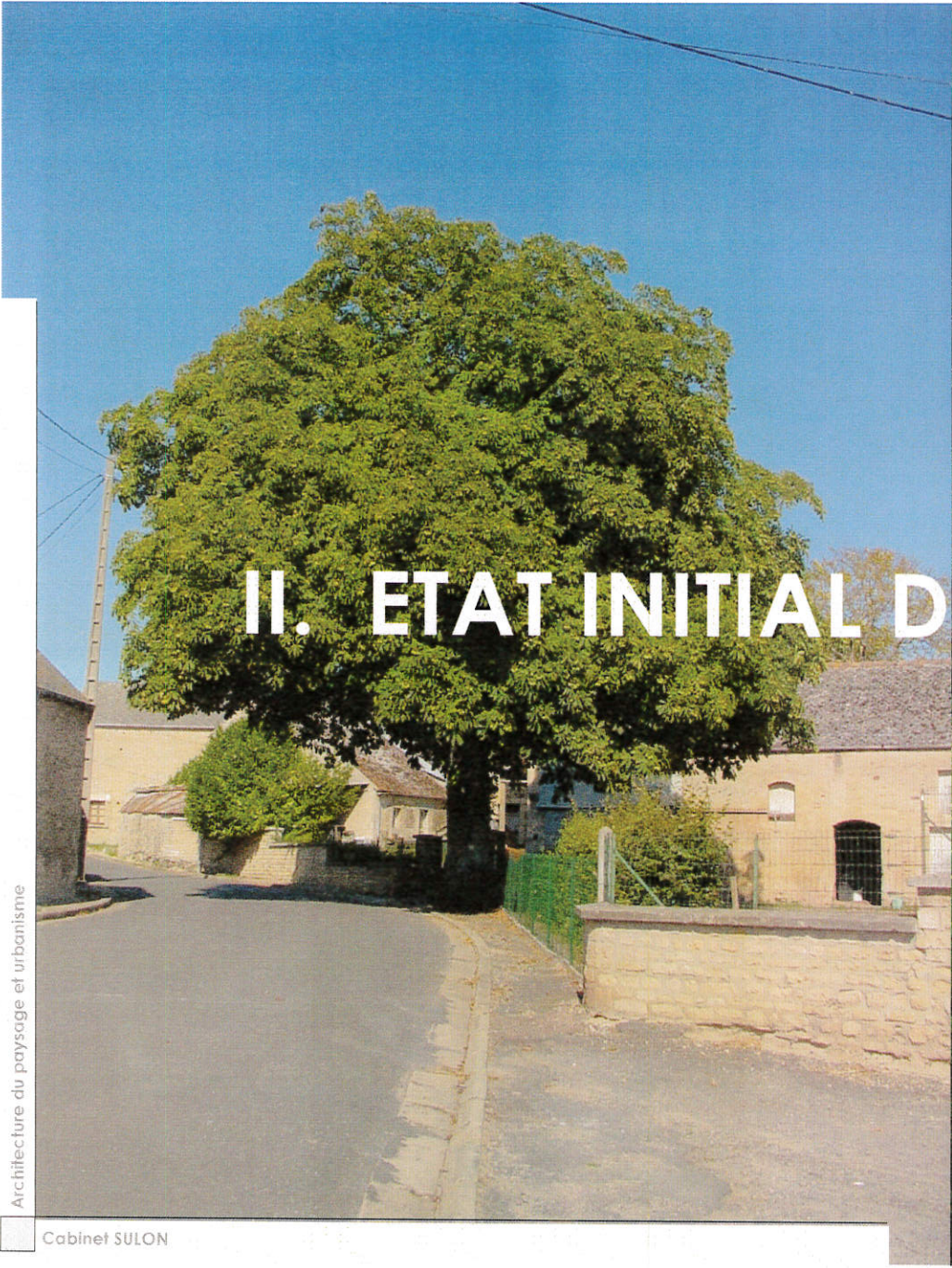
FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
LOGEMENT			
Progression du nombre de logements (+ 15% entre 1990 et 1999) et gain de population			Une diversité de logements pour une mixité sociale
	Un parc locatif très faible (10 %)		
Un parc de logements confortables en nombre de pièces et en confort	Une absence de logements HLM		
	Une augmentation de logements vacants depuis 1990		

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
EQUIPEMENTS			
Bon niveau d'équipements si l'on tient compte de ceux en cours d'études (pôle scolaire / station d'épuration)			Offrir à la population des équipements variés à moins d'un quart d'heure
proximité géographique des différents équipements			
ASSOCIATIONS			
Richesse du tissu associatif communal			

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Architecture du paysage et urbanisme

Cabinet SULON



1 . Le cadre physique

1. 1 Topographie

Le territoire communal d'Ouilly Le Tesson présente une topographie caractérisée par la vallée du Laizon qui traverse la commune sur un axe sud-ouest/nord-est. La vallée est en creux, encaissée de quelques dizaines de mètres seulement et visible qu'à proximité.

Les secteurs les moins pentus correspondent :

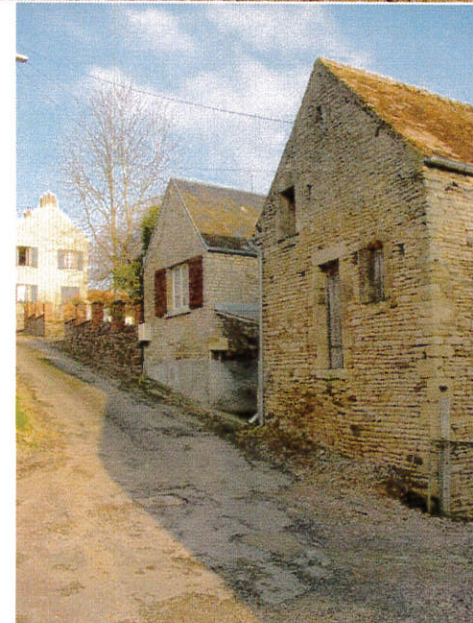
- au fond de la vallée du Laizon. Ce sont des zones d'extension des crues et où se retrouvent la plupart des prairies humides permanentes de la commune.
- Aux plaines céréalières qui surplombent la vallée du Laizon et le bourg d'Ouilly Le Tesson.

Les secteurs les plus pentus correspondent aux versants de la vallée du Laizon, les versants sont en forme de croupe, relativement empâtés et arrondies.

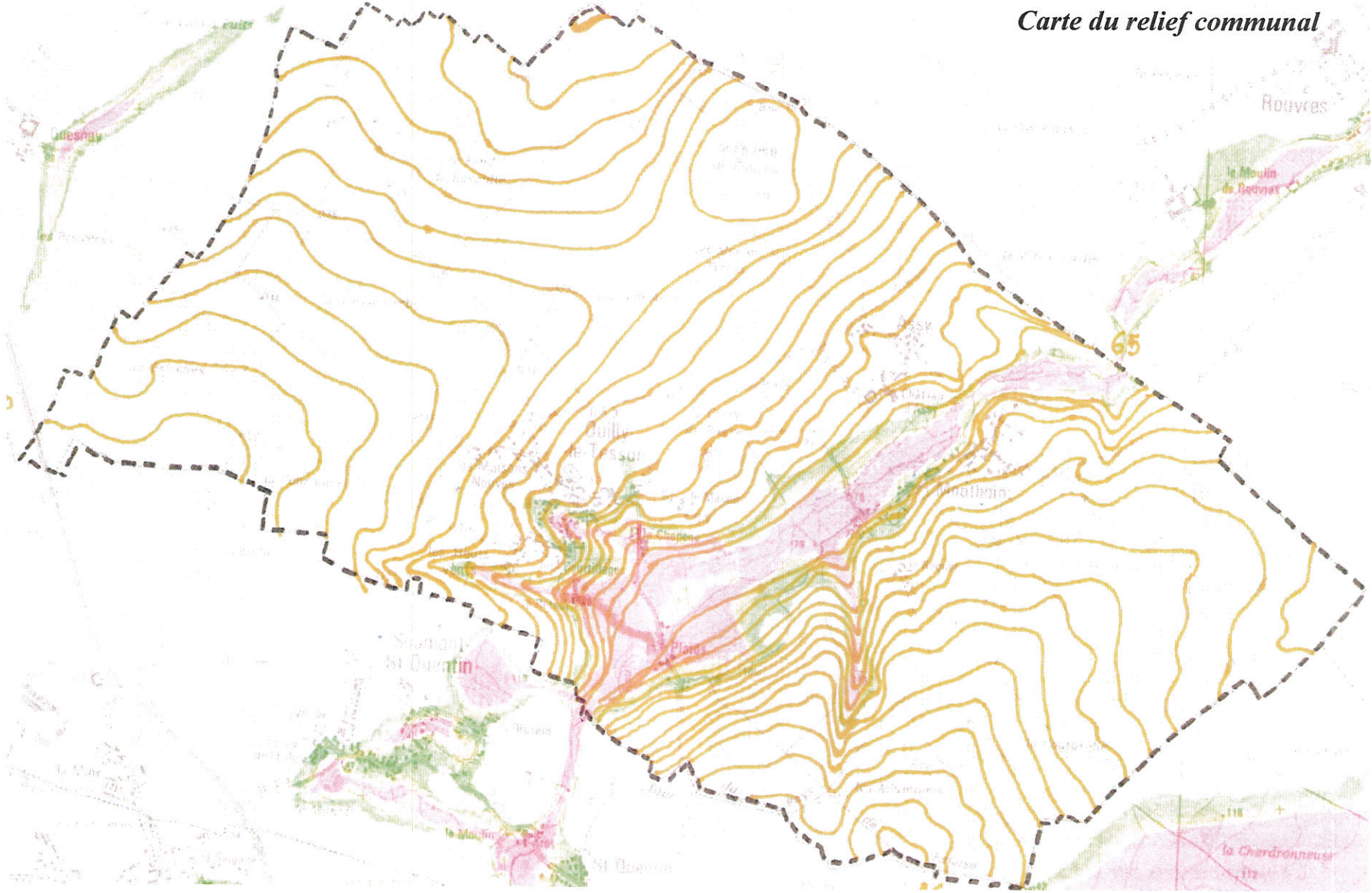
Le point le plus bas se situe à 78 mètres d'altitude, dans la vallée du Laizon, au centre de la commune, au niveau du pont reliant le hameau de Montboint au hameau d'Assy, sur la route départementale n° 261.

Les points les plus hauts culminent à 160 mètres d'altitude. Il y en a un sur chaque versant de la vallée du Laizon. Sur le versant nord-ouest, il se situe à l'extrémité ouest de la commune, en limite communale, près du secteur de la Cour Carel. Sur le versant sud-est, il se situe à l'extrémité sud de la commune, également en limite communale, dans le secteur des Allumières.

Le bourg d'Ouilly Le Tesson est accroché sur le versant nord-ouest et son altitude moyenne est de 110 m.



Carte du relief communal



1. 2 Géologie

Ouilly Le Tesson appartient à la structure géologique de la plaine de Caen.

Sa particularité est une vaste plate-forme carbonatée. Du bathonien inférieur au bathonien moyen, dans les secteurs de Caen et Falaise, se développe en domaine interne une plate-forme carbonatée avec le dépôts des sables bioclastiques fins du Calcaire de Caen.

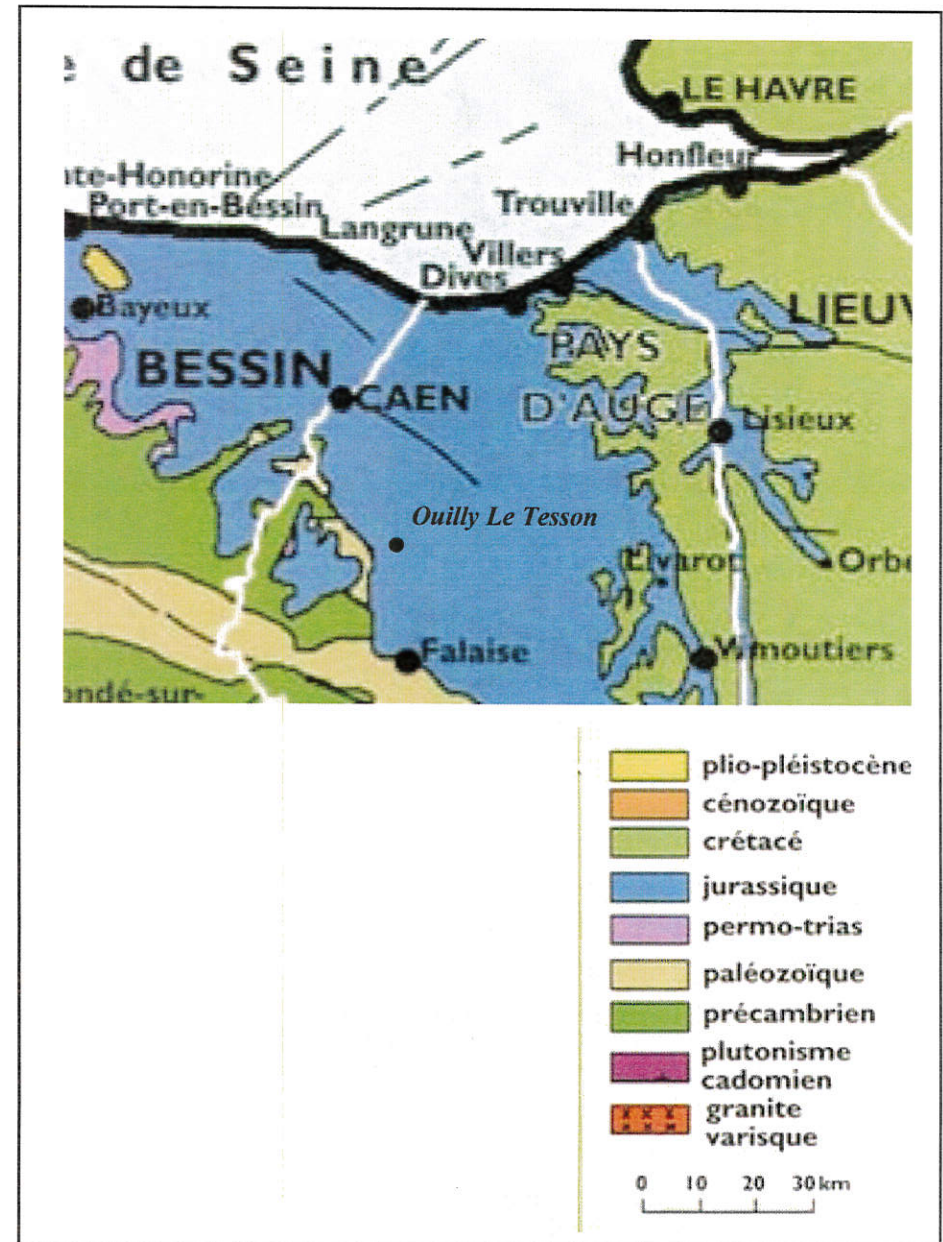
Le bathonien inférieur se caractérise par un alternance de marnes et calcaires marneux passant progressivement au Calcaire de Caen. Cette couche très riche en fossiles est un niveau imperméable retenant la nappe bathonienne (cf. 1. 6 Pollutions).

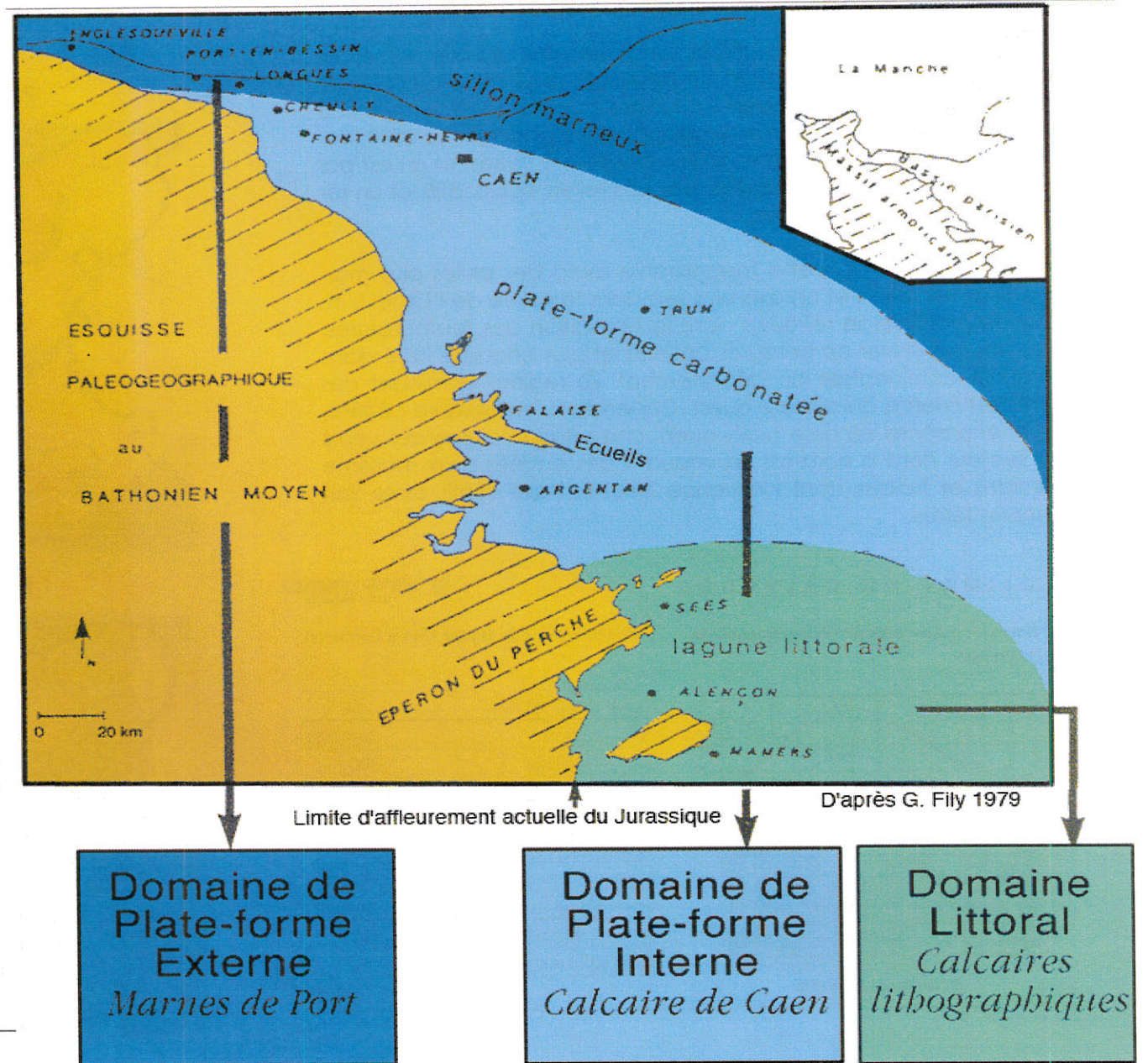
Le bathonien moyen est composé de calcaire de Caen homogène, contenant la nappe bathonienne.

Les calcaires sont couverts de limons fertiles quaternaires (loess), permettant les cultures céréalières en champs ouverts.



Champs ouverts sur substratum de calcaires bathoniens



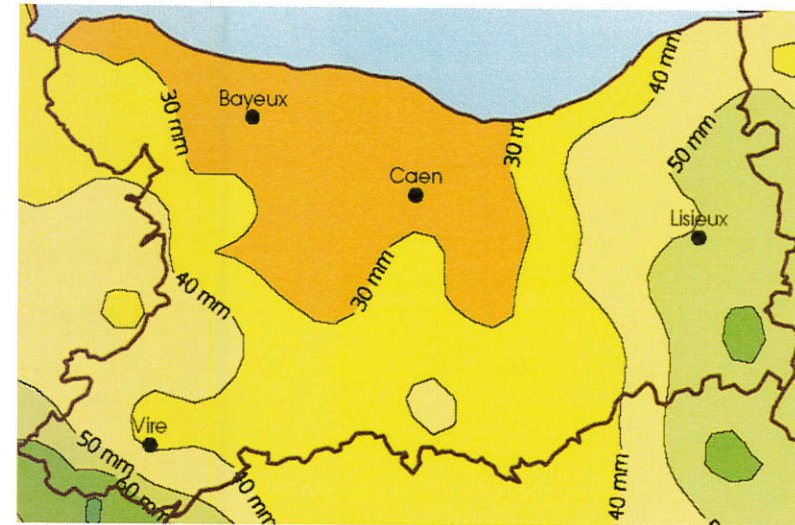


1.3 Climat

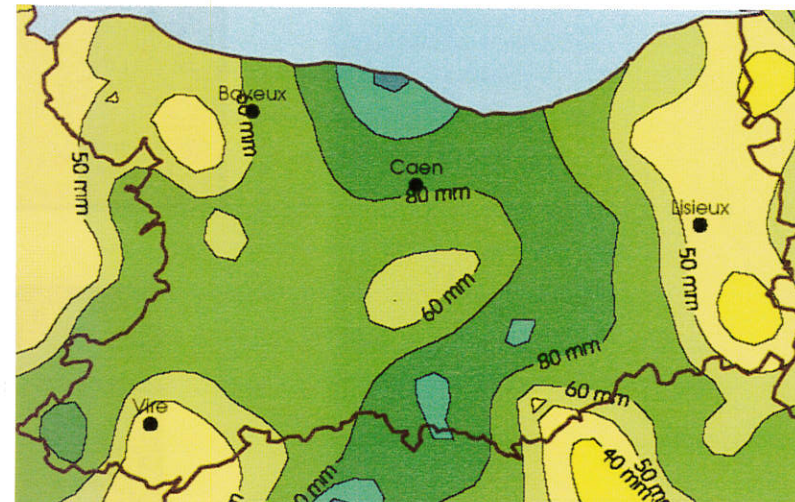
Le Calvados possède un patrimoine naturel riche et varié qui se caractérise par une juxtaposition de paysages maritimes et continentaux divers. Largement ouvert sur la mer par une façade maritime dépassant les 110 kilomètres, le département partage ses 5500 kilomètres carrés entre une vaste plaine bordées à l'ouest et à l'est par des zones bocagères marquées par des reliefs significatifs et un réseau hydrographique dense.

Le climat résulte de cette topographie avec des pluies plus marquées sur les reliefs et un axe plus sec dans la vallée de l'Orne. L'influence maritime se retrouve dans la répartition des températures, plus douces l'hiver en bordures côtières et plus chaudes l'été dans la partie continentale du département. Le régime dominant des vents est orienté au secteur ouest. Cependant, en bordure côtière, les phénomènes de brise provoquent une rotation diurne des vents de secteur nord à nord-est provoquant des entrées d'air maritime humides et froides dont l'influence peut se faire sentir assez loin dans les terres.

Précipitations de Janvier 2006



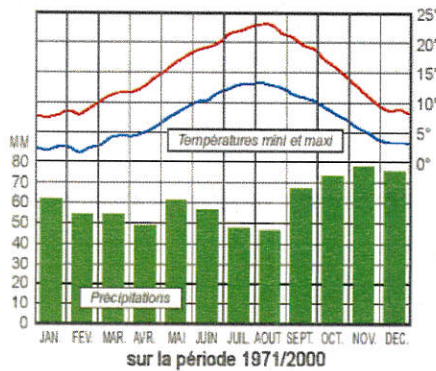
Précipitations de Juillet 2006



LE CLIMAT DU CALVADOS



Normales de températures et de précipitations à Carpiquet



Quelques records depuis 1961 à Carpiquet

Température la plus basse	-19,6 °C
Jour le plus froid	08/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	35,8 °C
Jour le plus chaud	29/08/1961
Année la plus chaude	1999
Hauteur maximale de pluie en 24h	101,2 mm
Jour le plus pluvieux	29/07/1978
Année la plus sèche	1989
Année la plus pluvieuse	1994

fermer

1. 4 Hydrographie

1. 4. 1 Le réseau communal

Le réseau hydrographique d'Ouilly Le Tesson se compose du Laizon et de son affluent, le ruisseau des Douits, qui se jette dans le Laizon à hauteur de la rue des Retours.

Le Laizon longe la commune sur un axe sud-ouest nord-est. Il alimente le Bief du Moulin Neuf et le Bief du Château d'Assy.

Le Laizon est une rivière longue de 39 km, elle prend sa source au Nord-ouest de Falaise et est un des principaux affluents de la Dives dans laquelle il se jette à hauteur de Cléville.

Le Laizon est classé en première catégorie piscicole (peuplement de truites).

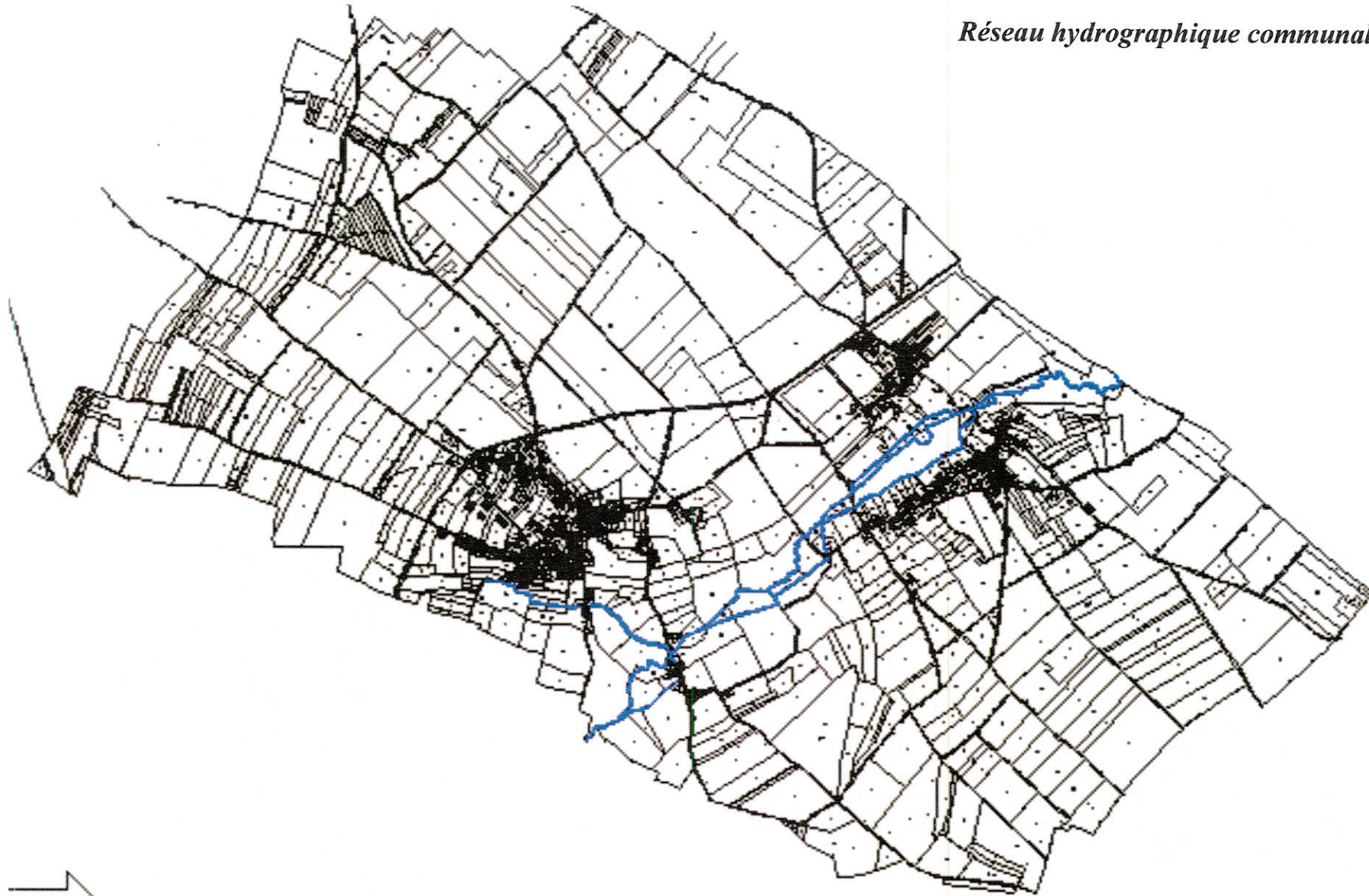


Zone humide en fond de vallée



Le Laizon

Réseau hydrographique communal





Architecture du paysage et urbanisme

Cabinet SULON



1. 4. 2 La nappe du bajo-bathonien

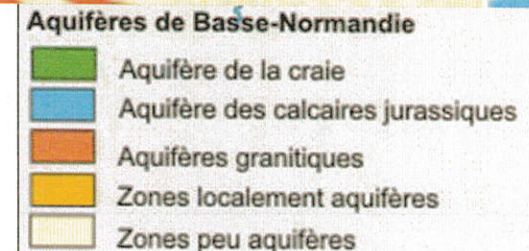
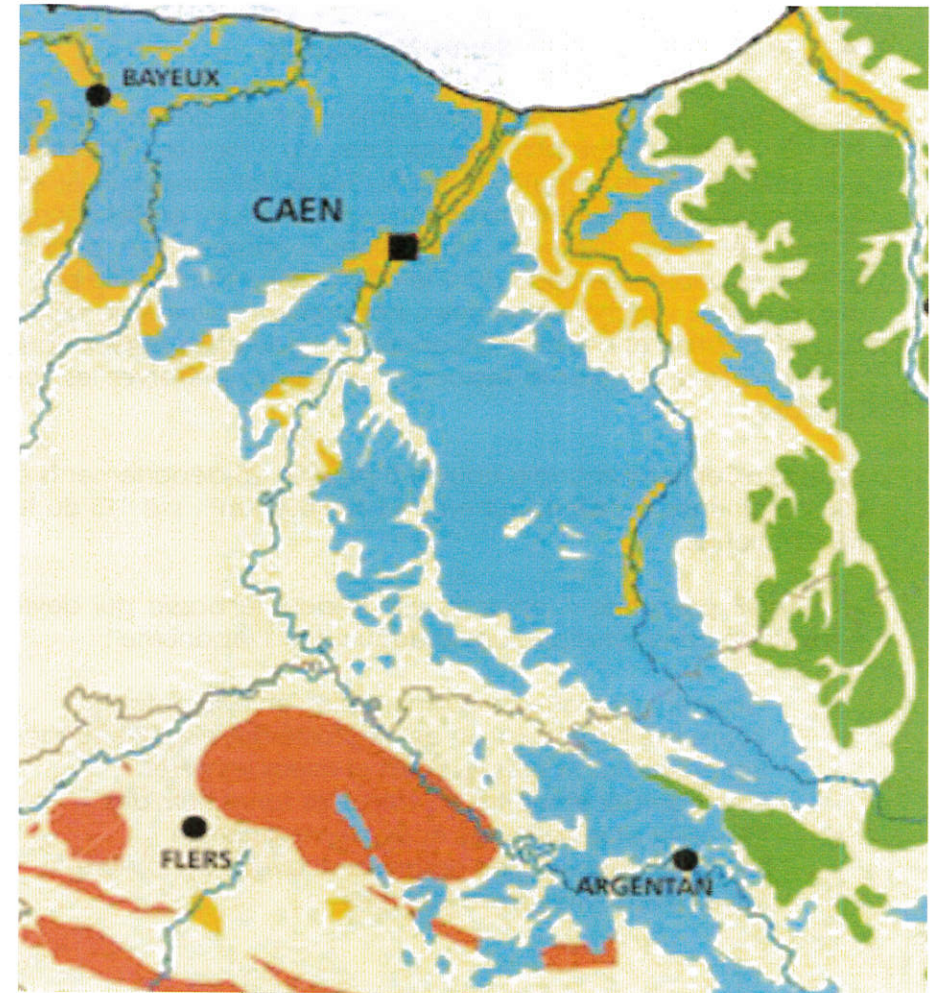
La Basse-Normandie, dont le Calvados, dispose de nappes d'eaux souterraines inégalement réparties entre la partie sédimentaire du bassin parisien et le massif armoricain. La qualité de cette ressource a une importance majeure car elle assure les 2/3 de l'alimentation en eau potable de la population, tout en contribuant à l'alimentation des sources et des cours d'eau.

Il existe peu de nappes d'eau naturellement bien protégées des sources de pollution alors que certains aquifères stratégiques présentent un intérêt économique majeur. C'est le cas de la nappe des calcaires du bajocien bathonien mais aussi celle de l'Isthme du Cotentin ou des sables du Perche.

Globalement, l'évolution qualitative des eaux souterraines est préoccupante. Les teneurs en nitrate continuent de progresser : plus de 1 mg/l entre 1993 et 1998 sur 60 % des points de captage suivis. La situation n'est guère plus favorable pour les pesticides, l'impact de la turbidité tend également à s'accroître.

Les zones les plus touchées sont celles où se pratique une agriculture intensive, comme la plaine de Caen-Falaise-Argentan. De nombreux captages restent à protéger des sources de pollution ponctuelle, mais la qualité de la ressource en eaux souterraines ne sera restaurée ou préservée que par un renforcement de la lutte contre les pollutions diffuses qui nécessitera encore de nombreuses années.

Les réseaux de surveillance devront prochainement être renforcés pour suivre la qualité chimique de l'ensemble des masses d'eaux souterraines dont le bon état est requis par la Directive cadre sur l'Eau.(cf. 1. 6 Pollution)



1. 4. 3 Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Elaboré puis adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie, il est entré en application en septembre 1996 par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Seine-Normandie pour les dix ou quinze prochaines années, notamment favoriser la diffusion de l'information et des connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques pour mieux gérer la ressource en eau et préserver les zones humides.

Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 Km², soit 1/5 du territoire national.

Le SDAGE préconise 7 objectifs vitaux pour le bassin qui devront être pris en considération dans le document d'urbanisme :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues

1. 4. 4 Le SAGE du Bassin de la Dives

Le S.A.G.E (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) est un outil de planification des usages de l'eau, compatibles avec les recommandations et dispositions du SDAGE, qui peuvent être élaborés à l'échelon local d'un bassin hydrographique ou d'un ensemble aquifère.

Le bassin versant de la Dives a été défini dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie comme une unité hydrologique importante avec l'élaboration d'un SAGE potentiel. A l'heure actuelle, ce projet n'a pas encore été mis en œuvre.

1. 4. 5 Captage

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur le territoire communal d'Ouilly Le Tesson. La commune adhère au SAEP de Soumont-Ouilly lequel est tributaire en totalité d'un achat d'eau au Syndicat de production d'eau potable Sud Calvados. Ce dernier exploite une station de reprise et de traitement des ressources en eau (sept forages) dans le secteur de Saint Pierre sur Dives.

Les capacités de production du Syndicat Sud Calvados sont atteintes et ne dispose pas pour le moment de marges de manœuvres. Des solutions sont toutefois actuellement étudiées pour dégager des ressources complémentaires.

1. 5 Les risques naturels

1. 5. 1 Le risque inondation

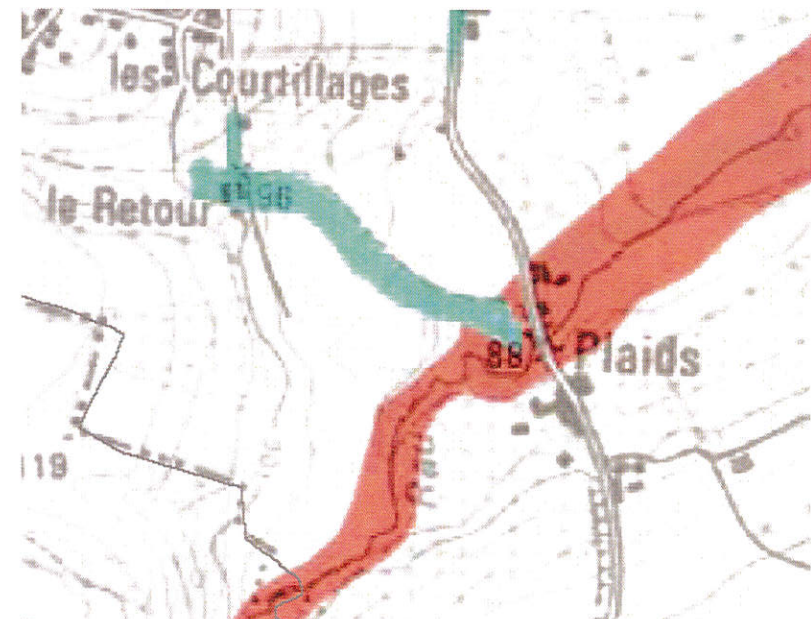
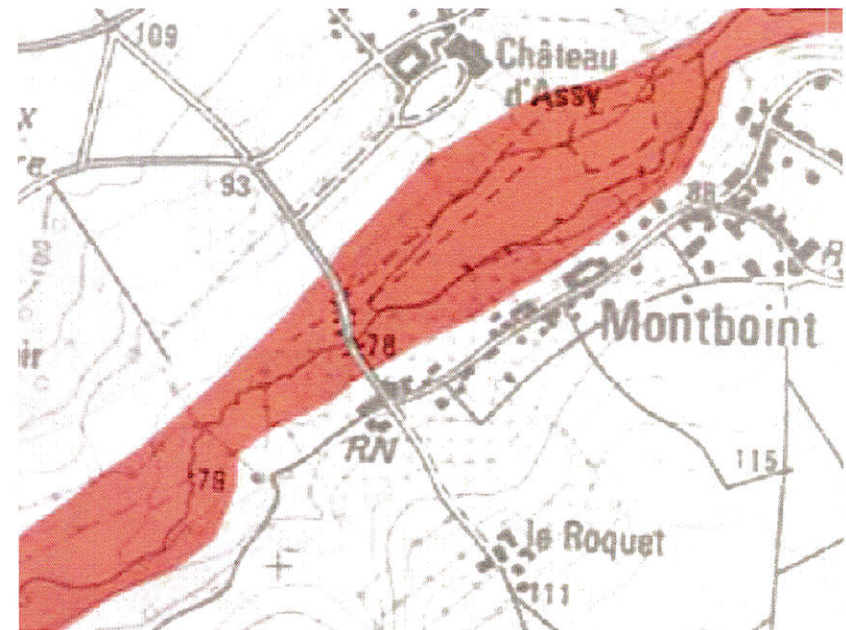
La commune d'OUILLY Le Tesson est inscrite dans l'atlas des zones inondables du Calvados.

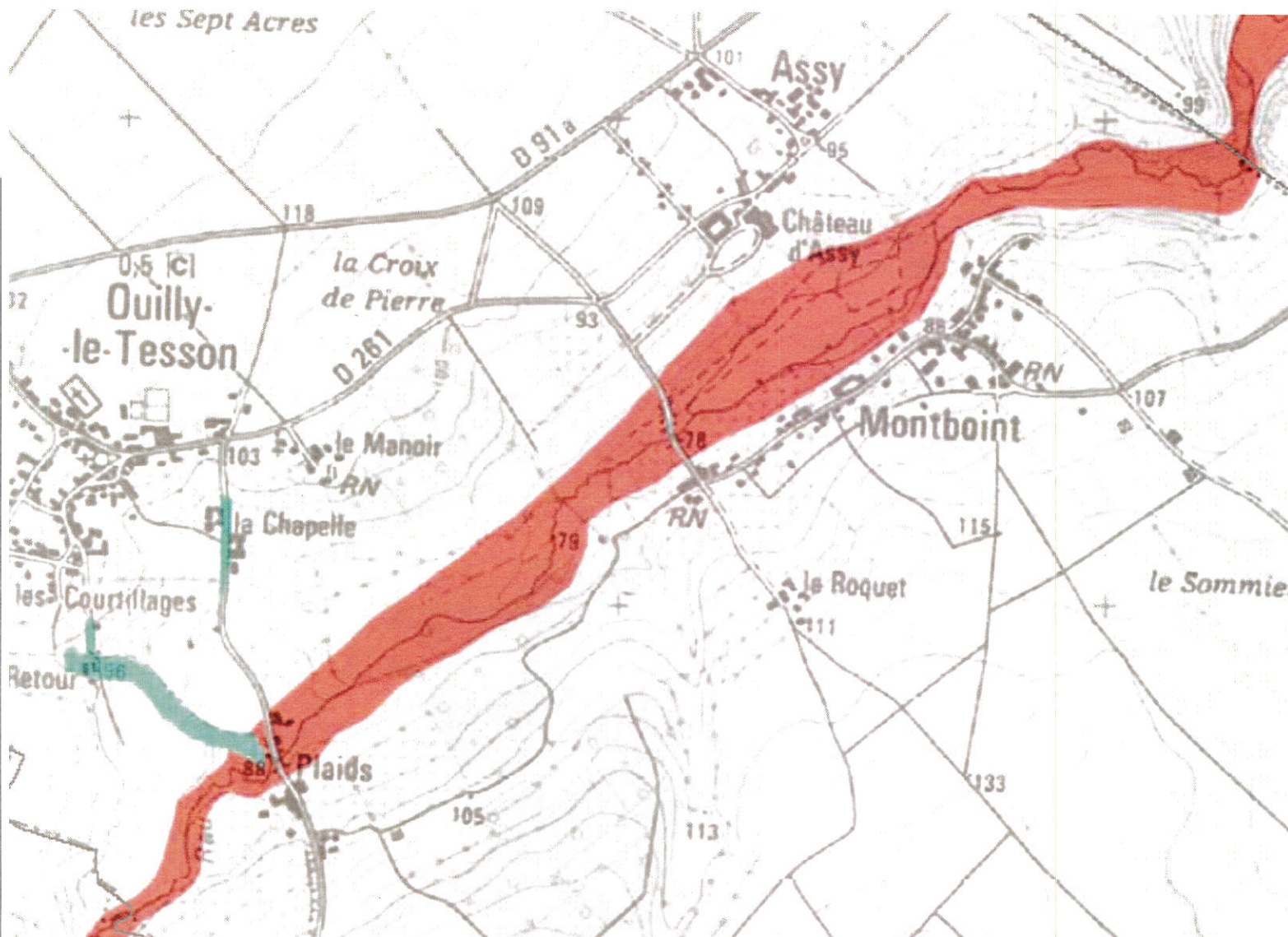
Les atlas des zones inondables, outils de connaissance développés par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, font partie des études fondamentales à prendre en compte.

L'atlas s'appuie sur des études techniques qui, sans avoir nécessairement de valeur opposable aux tiers, constituent des bases de données pour la nécessaire prise en compte des risques telle qu'elle est prescrite pour l'élaboration des différents documents d'urbanisme.

L'atlas des zones inondables, document non opposable, n'est prévu expressément par aucun texte réglementaire. Il constitue un des principaux types d'étude globale menée par l'État sur un bassin de risques. Il vise à recenser l'ensemble des connaissances disponibles sur les crues et les zones inondables qui en découlent.





Il se traduit par une cartographie (voir extraits ci-contre et carte page suivante) dans laquelle il apparaît que quelques constructions du hameau « Plaidis » sont situées en zone inondable.





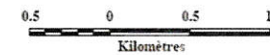
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

OUILLY-LE-TESSON

14486



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997

A 0,5 km d'ici

© IGN et SELON

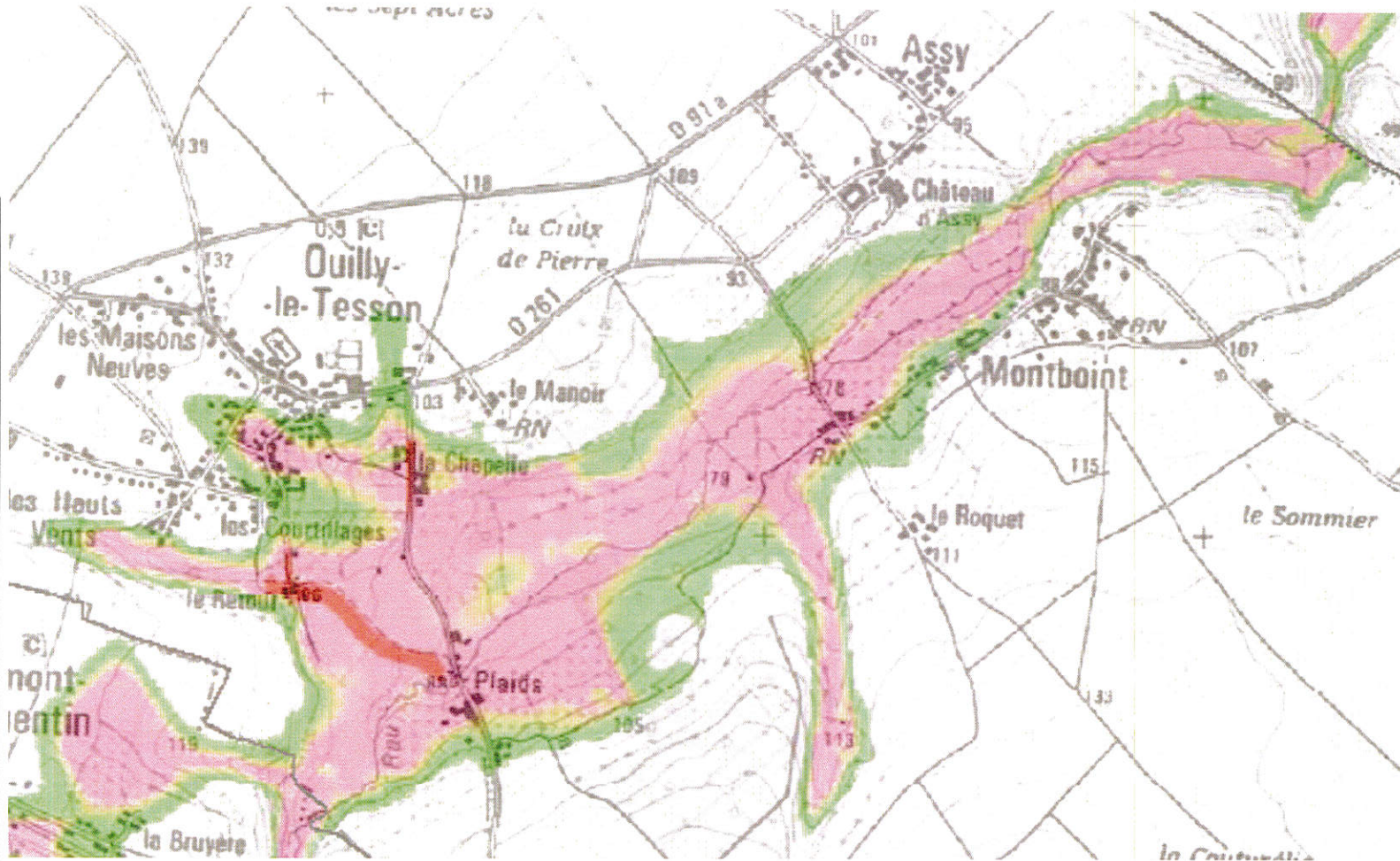
1. 5. 2 Le risque remontée de nappe phréatique

Le territoire communal d'Ouilly Le Tesson est concerné par le phénomène de remontée de nappe cartographié à l'occasion de l'événement du printemps 2001 (cf. carte). Il a été observé des débordements de nappe lors de cet événement. Dans une partie du secteur construit, le niveau de la nappe peut se trouver, en situation de très hautes eaux, comme au printemps 2001, à moins d'un mètre au dessous du niveau du terrain naturel. Dans toute la zone concernée, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

(voir cartographie page suivante)

1. 5. 3 Les cavités souterraines

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados, réalisé par le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière) en mars 2004, ne fait l'état d'aucune cavité sur le territoire communal.



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Mise à jour novembre 2004

- Profondeur de l'eau et nature du risque
- Débordements de nappe observés
 - 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sois
 - de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sois
 - 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
 - 5 m : pas de risque a priori

OUILLY-LE-TESSON

14486



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
 © IGN Paris 1997

M. BOUTIER - D. LEBLANC - D. LEBLANC - D. LEBLANC

1. 5. 4 Le risque mouvement de terrain

La commune d'Ouilly Le Tesson est répertoriée comme ayant des prédispositions pour le risque mouvement de terrain.

Le risque mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est favorisé par des processus lents de dissolution ou d'érosion liés à l'action de l'eau et de l'homme.

En plaine, il peut se traduire par un affaissement ou un effondrement plus ou moins brutal de cavités souterraines naturelles (réseaux karstiques) ou anthropiques (mines, carrières, marnières...). Dans le département du Calvados, les risques d'affaissement et d'effondrement sont présents en particulier dans les anciens bassins sidérurgiques (mines de Soumont-Saint-Quentin, Potigny, May sur Orne...).

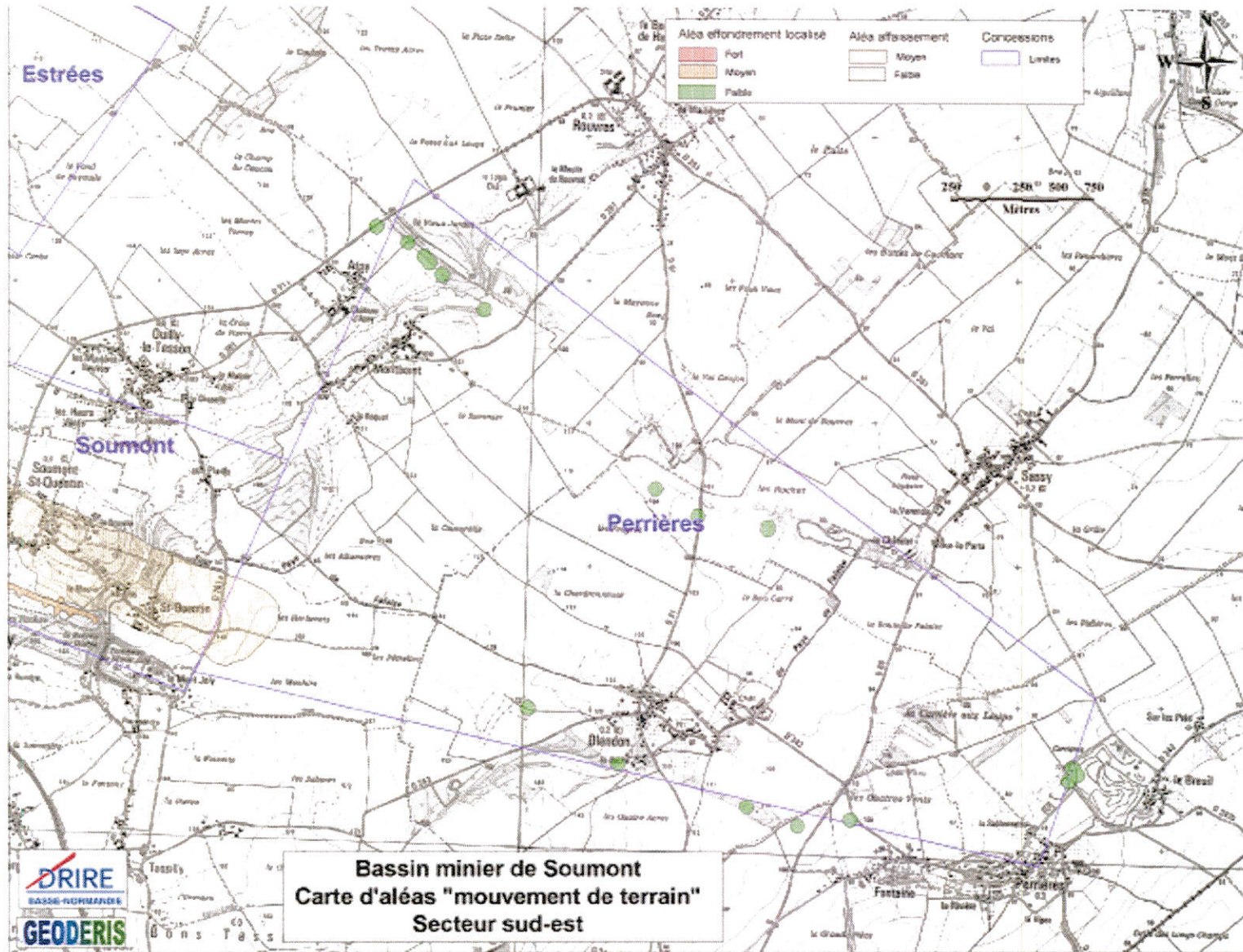
Pour la commune d'Ouilly Le Tesson, ce risque est dû à la présence du bassin minier de Soumont-Saint-Quentin.

La partie Nord-est de la commune est soumise à un risque d'effondrement localisé ou d'affaissement (voir extrait de la carte des aléas).

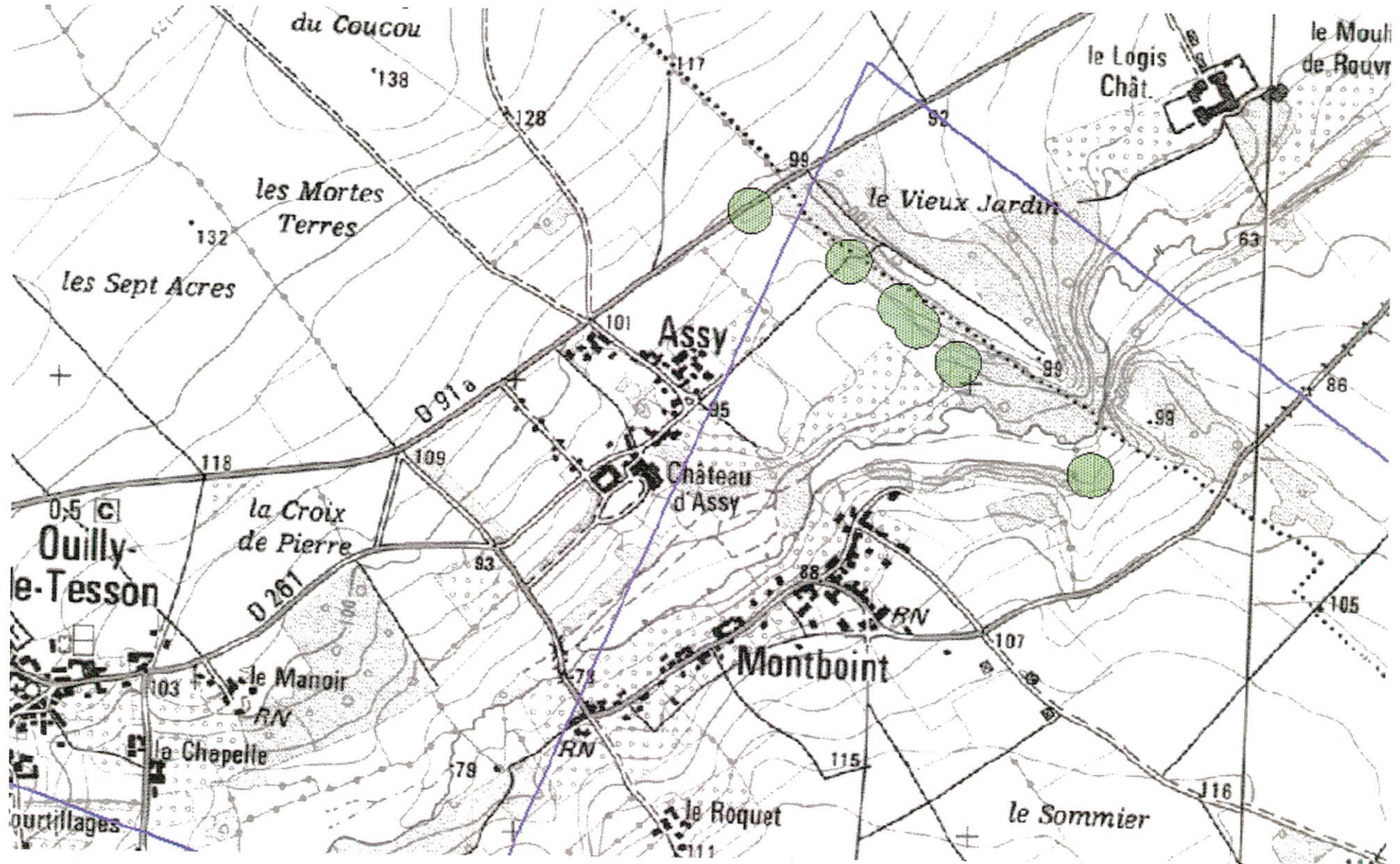
L'exploitation de la mine de fer de Soumont a débuté à la fin du XIX^e siècle et s'est prolongée jusqu'en 1989. 17 communes ont fait l'objet de travaux souterrains à des degrés divers : Barbery, Boulon, Bretteville-sur-Laize, Epaney, Estrées-la-campagne, Fontaine-le-pin, Gouvix, Grainville-Langannerie, Moulines, Olendon, Ouilly Le Tesson, Perrières, Saint Germain le Vasson, Saint Laurent de Condel, Sassy, Soumont-Saint-Quentin, Urville.

La quantité totale de minerai extraite atteint 52 Mt. Après arrêt de l'exploitation et du pompage de l'eau d'exhaure, collectée en sortie de mine, les cavités se sont ennoyées. La DRIRE a engagé en 2003 une étude des aléas miniers. Les principaux aléas mis en évidence sont associés à des mouvements de terrain : effondrement localisé (ou fontis) et affaissement.

Un Plan de Prévention des Risques Miniers a été approuvé en janvier 2008. Ce document est une servitude au PLU et est annexé dans le dossier.



Extrait de la carte d'aléas mouvement de terrain



1. 5. 5 Le risque sismique

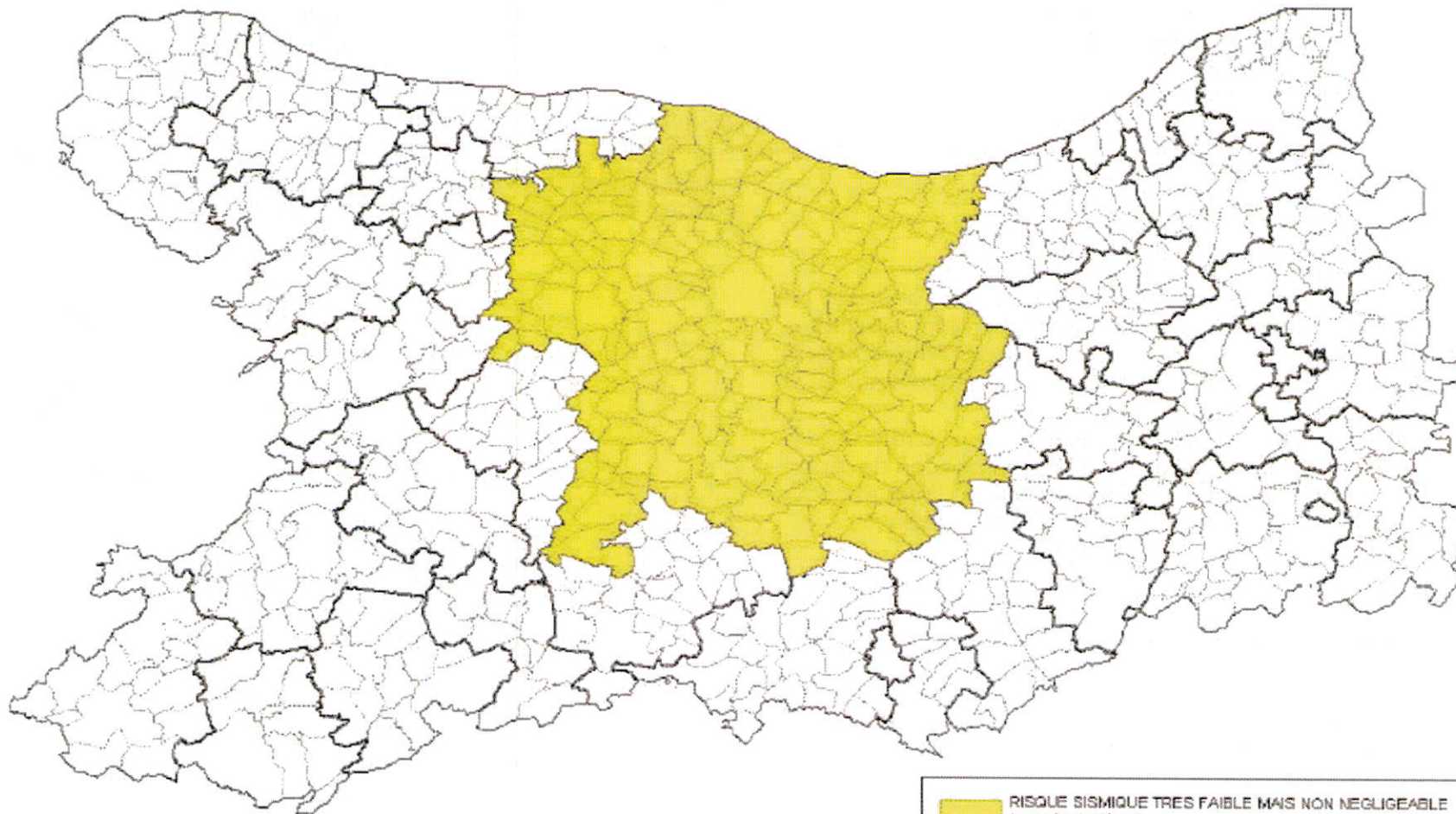
La commune d'Ouilly Le Tesson est répertoriée comme ayant des prédispositions au risque sismique.

Un séisme ou tremblement de terre provient de la fracturation des roches en profondeur et se traduit en surface par des vibrations du sol. Cette fracturation est due à l'accumulation d'une grande quantité d'énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations.

Le séisme qui a affecté l'agglomération caennaise le 30 décembre 1775 constitue l'événement de forte intensité le plus ancien pour lequel on dispose de témoignages écrits. Son intensité a été évaluée à 7 ou 8 sur l'échelle MSK. Les dégâts les plus importants ont été observés à Caen, Hérouville, Barbery, Hubert-Folie, Cormelles le Royal avec destruction de bâtiments et de parties d'édifices religieux. Le tremblement de terre a également été ressenti en Haute Normandie, en Bretagne, dans le Sud de l'Angleterre. Sans que l'on puisse considérer le département comme particulièrement exposé au risque sismique, une trentaine de secousses de magnitude supérieure à 2 ont été enregistrées entre 1980 et 2003. La plus importante (magnitude 4,3) s'est produite le 30 novembre 1994 avec un épicentre situé au nord-est de Bayeux. Il s'agit donc de manifestations d'ampleur très limitée, imperceptibles pour la plupart par la population. Compte tenu des événements passés, et principalement celui de 1775, le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique a classé, une partie des communes de l'arrondissement de Caen en zone 1a, zone de sismicité très faible mais non négligeable.

Sont concernées toutes les communes des cantons de Bourguebus, Breteville-sur-Laize, Cabourg, Caen, Creully, Douvres-La-Délivrande, Evrecy, Ouistreham, Tilly sur Seulles et Troarn (cf. carte page suivante). Le zonage doit être repris dans les documents d'urbanisme et impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

COMMUNES EXPOSEES A UN RISQUE MAJEUR SEISME (d'après le zonage sismique français) décret n°91-461 du 14 mai 1991)



1. 6 Les pollutions

Les déchets

Le syndicat intercommunal du Pays de Falaise assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères pour la commune d'Ouilly Le Tesson.

Une déchetterie est implantée sur la commune de Soulangy. L'enlèvement des ordures ménagères s'effectue au porte à porte le mercredi matin dans le bourg, excepté quand la benne ne peut accéder, il est alors conseillé un regroupement de sacs. Il existe un seul site sur la commune permettant de procéder au tri sélectif : verres, plastiques, papiers... Une benne 'déchets verts » est à disposition à la déchetterie.

L'eau

- La commune d'Ouilly Le Tesson est concernée par l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin comme zone vulnérable aux nitrates.
- La commune d'Ouilly Le Tesson est concernée par l'arrêté ministériel en date du 23 Novembre 1994 comme zone sensible aux eaux résiduaires urbaines.
- La commune d'Ouilly Le Tesson est concernée par l'arrêté du préfet du Calvados en date du 4 Février 2004 comme zone de répartition des eaux des eaux pour le bassin versant de la Dives et comme zone de répartition des eaux pour la nappe du bajocien-bathonien.

Sites pollués

Il n'y a pas de sites répertoriés pollués sur la commune d'Ouilly Le Tesson.

Le plomb

La commune d'Ouilly le Tesson n'est pas recensée comme présentant des risques d'exposition au plomb.

La qualité de l'air

Ouilly Le Tesson ne connaît pas de problèmes liés à la pollution de l'air.

La qualité du milieu : Le Laizon

La qualité du milieu du Laizon est très bonne. Il est classé en première catégorie piscicole (peuplement de truites).

Le bruit

La route nationale 158, 2X2 voies entre Caen et Falaise, est éloignée de toute urbanisation sur le territoire communal. Elle est classée en route à grande circulation.

2. Patrimoine naturel

2. 1 les ZNIEFF

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif prin-

cipal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Lande de Rouvres-Assy : ZNIEFF de type 1

Cette zone est composée de deux rebords de plateaux, séparés par une cluse taillée dans le calcaire. On observe ici plusieurs types de landes et des lambeaux de pelouses riches en espèces floristiques intéressantes.

Flore

On recense ici des groupements pionniers contenant des plantes relativement rares tels la Potentille argentée (*Potentilla argentea*), la Teesdalie à tige nue (*Teesdalia nudicaulis*), le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum linarifolium*), l'Orchis pourpre (*Orchis purpurea*). On note aussi la présence du Genévrier (*Juniperus communis*), rare dans le Calvados, dans les parties les mieux exposées de la lande.



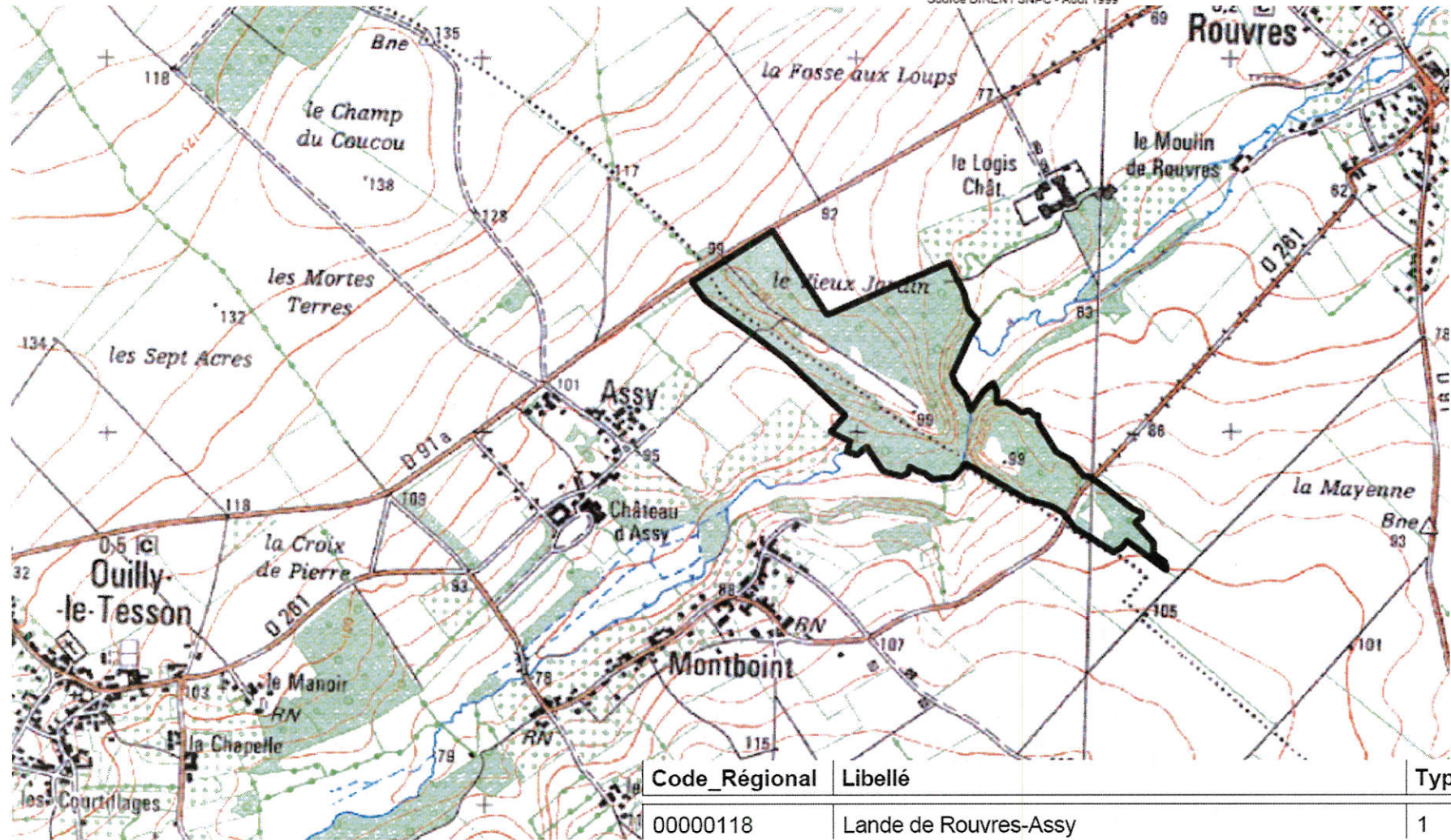
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Lande de Rouvres-Assy

Fond IGN.Scan 25 © 1998



Source DIREN / SNNP - Août 1999



Code_Regional	Libellé	Type
00000118	Lande de Rouvres-Assy	1

Scanned by: www.digitallibrary.org

3. Le patrimoine paysager

Oully Le Tesson fait partie de l'unité 3. 0. 2 de la Campagne de Caen méridionale.

3. 1 La Campagne de Caen méridionale

La plaine ouverte de Caen-Falaise se déploie sur un triangle aux limites paysagères bien identifiées : l'escarpement augeron et la vallée de la Dives à l'est, le Mont d'Eraines et la vallée de l'Ante au sud et l'interfluve boisé qui sépare les vallées de la Laize et de l'Orne à l'Ouest. Trois grandes voies de circulation soulignent les trois côtés de ce triangle et donnent à voir cette plaine aux horizons fort vastes : la RN 13 au nord-est, la RN 158 à l'ouest et la RD 511 au sud.

Depuis le pied des avant-buttes de Mézidon et de l'escarpement du pays d'Auge, la campagne du Sud de Caen s'élève progressivement vers le sud-ouest jusqu'à 200 mètres d'altitude. Cette montée dégage vers l'est et le nord des vues profondes qui peuvent atteindre 15 à 20 kilomètres. Ces vues sont facilitées par la platitude de la partie la plus basse entre Caen et Saint-Pierre-sur-Dives, la rareté d'autres reliefs en dehors de la butte bocagère d'Escures. Elle correspond à la surface des calcaires du jurassique inférieur nettoyé des marnes calloviennes. Les vrais reliefs sont en creux et visibles seulement à proximité : vallée du Laizon et de la Muance encaissées de quelques dizaines de mètres et aux versants empâtés.

Autour des villages se déploie une mosaïque de grandes parcelles de labours aux couleurs changeantes, rouge au nord, plus blanchâtre au sud lorsque les loess disparaissent, qui accompagnent les grandes exploitations agricoles. Les villages de pierre calcaire se localisent au clocher de leurs églises. Quelques bois modestes se rencontrent sur des interfluves pierreux du sud.

Le remembrement des exploitations agricoles, précocement réalisé ici par rapport à l'ensemble de la région, a substitué au paysage

agraire, en lames de parquet, un damier irrégulier de grandes parcelles. Après la crise de 1880, un certain nombre de parcelles aux sols médiocres avaient été boisées en pins sylvestres et parsemaient la campagne de leurs lanières sombres. Les besoins en terre de l'après-guerre les ont supprimées. L'abandon d'une polyculture dans laquelle l'élevage tenait une part a conduit à la disparition de la plupart des prés enclos qui ceinturaient les villages et a rendu plus visibles les silhouettes de leurs bâtiments groupés.

Une certaine histoire industrielle de la campagne a laissé des signes évocateurs. A partir de 1893, autour de May-sur-Orne et de Soumont-Potigny, les minerais de fer ordoviciens furent exploités jusqu'aux années 1970. De grands bâtiments de briques et la trace du chemin de fer minier en sont les témoins.

Enfin les combats de l'été 1944 ont plus ou moins détruit de nombreux villages. La reconstruction y a rendu moins présente la marque de l'architecture traditionnelle aux maçonneries de moellons calcaires, aux chaînages et aux encadrements d'ouvertures en pierres de taille et aux pignons en pas-de-chats.

Les villages semblent posés sur l'horizon de la plaine et se détachent avec netteté de leur environnement de champs cultivés. L'aspect souvent compact de noyaux urbains, peu soumis à la pression d'urbanisation, est un des traits originaux de cette partie sud de la plaine. Le moindre objet vertical devient un événement dans l'étendue de la plaine : un clocher, des arbres d'alignement le long d'une route constituent des points de repère visibles de fort loin.

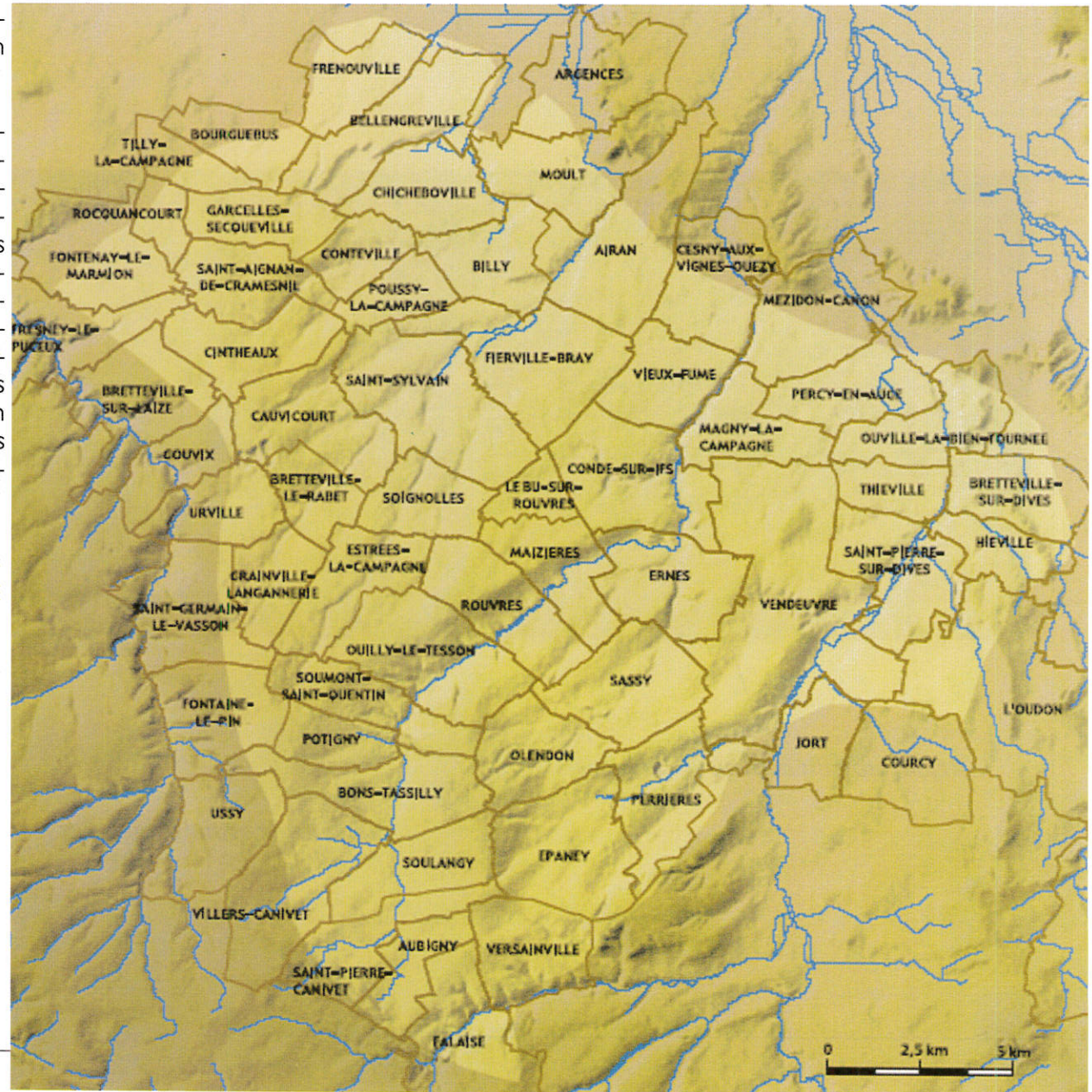
L'évolution très ancienne du patrimoine arboré a conduit à l'image actuelle dans laquelle l'arbre apparaît comme relictuel. Depuis l'après-guerre, seules les buttes d'Escures et les vallées conservent une structure bocagère; quelques haies échappent à l'arasement (limites communales et bords de chemins).

Les bois connurent une expansion maximale à la fin du XIX^e siècle, pour



régresser assez rapidement devant le labour et conduire à l'image actuelle, où la plaine s'est dénudée en dehors de quelques lignes arborées.

Le trait le plus original de ce paysage étant l'exceptionnelle profondeur de vision vers des horizons lointains, il convient de ne pas l'altérer, ni par des extensions excessives des lieux habités ni par des reboisements qui le fermeraient. Par contre, les alignements d'arbres servent à dessiner une ordonnance du paysage. Ainsi, le tracé linéaire de la route à 4 voies Caen-Falaise est heureusement souligné par les jeunes plantations qui la bordent. Le caractère architectural disparate des villages risque de s'accroître. Les quelques haies qui les ceinturent méritent d'être conservées, en respectant les essences traditionnelles aux feuillages légers et caduques, pour maintenir une transition végétale entre la terre et la pierre.





Répartition du bâti sur les franges

Plateaux de grandes cultures

Vallée bocagère du Laizon





3. 2 Le paysage d'Ouilly Le Tesson

La topographie vallonnée de la commune permet en certains points de découvrir des espaces assez étendus et de saisir ainsi les principaux éléments structurants du paysage. Mais aux détours des accidents du relief, se découvrent des micro-paysages ou "micro-sites" qui résultent de l'alliance entre la topographie et la répartition de la végétation.





Un petit village pittoresque dans la région

CURIEUX JULON

3. 2. 1 Les haies bocagères

Définition du bocage :

Nom donné par les géographes à un type de paysages où les parcelles d'exploitation, terres ou prairies sont séparées par des haies vives où poussent des hauts arbres. Ce type se trouve dans tous les terrains archéens et granitiques, et d'une façon générale dans tous les terrains imperméables.

La présence d'un couvert végétal important résulte de la présence de quelques bois, ainsi que celle des haies qui apparaissent très localisées et constituent le bocage.

Les bois sont localisés sur des versants ou en partie sommitale et donc très visibles, jouant ainsi un rôle important dans le paysage.

Les haies forment un des principaux éléments du paysage du fait de leur densité, de leur organisation en mailles plus ou moins serrées. Elles rythment conjointement avec le relief les profondeurs d'horizon.

Elles constituent des écrans visuels plus ou moins opaques suivant les saisons. Les arbres sans feuilles permettent au regard de percevoir plus ou moins bien, ce qu'il y a au delà, prairies, champs aux couleurs variables. Lorsque les feuilles apparaissent aux arbres, cela devient presque impossible.

Ouilly Le Tesson présente une disparité dans son unité paysagère, en ce sens que le bocage est localisé à un secteur bien déterminé, dans la vallée du Laizon.

L'ensemble compris au nord-ouest du bourg, entre la RN n°158 et la route départementale n° 91, à l'exception des bois et forêts et de la haie le long du chemin rural n°20, et l'ensemble compris au sud-est du bourg, entre le chemin rural n°15 et la limite communale, sont exempts de haies bocagères (voir photographies page suivante).

Dans les secteurs où le maillage bocager est bien structuré, avec la

présence de vergers, une attention particulière sera apportée à la préservation de ces éléments. On les retrouve essentiellement en périphérie du bourg et des hameaux et dans la vallée du Laizon.

La même attention devra être apportée aux haies bocagères le long des routes, des chemins et surtout des cours d'eau.



***Bocage structuré autour d'un verger
(Montboint)***



Bocage inexistant sur les coteaux





Haies bocagères structurées dans la vallée





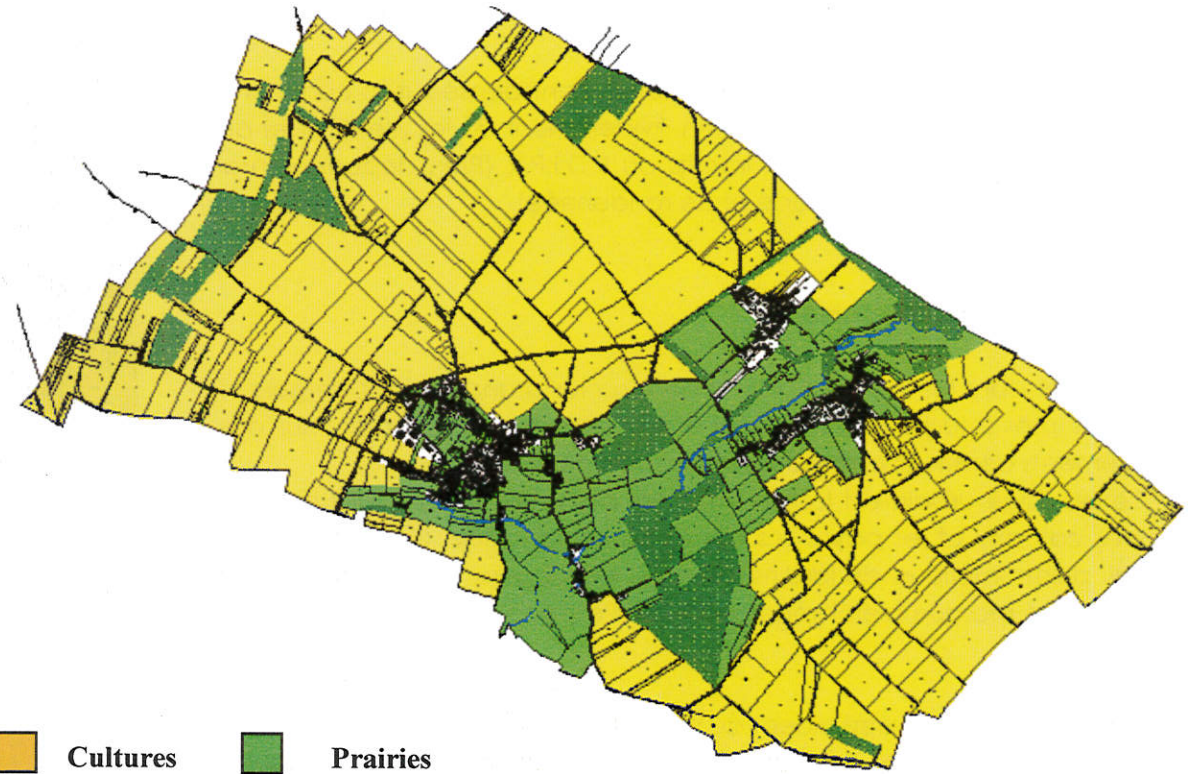
Haies bocagères le long des chemins et du Laizon



3. 2. 2 Les cultures

Si les prairies restent encore bien présentes dans les fonds de vallées, notamment celle du Laizon, elles ont en revanche quasiment disparues sur le reste du territoire communal.

D'une manière générale, l'ensemble des coteaux et des versants Nord et Sud de la vallée du Laizon sont voués, par les nouvelles pratiques agricoles, aux cultures essentiellement céréalières.



3. 2. 3 Les chemins

Le réseau de chemins ruraux est relativement dense sur la commune d'Ouilly Le Tesson. Il convient bien évidemment de les identifier et de les protéger, ainsi que ceux inscrits au P.D.I.P.R (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)

3. 2. 4 Végétation urbaine

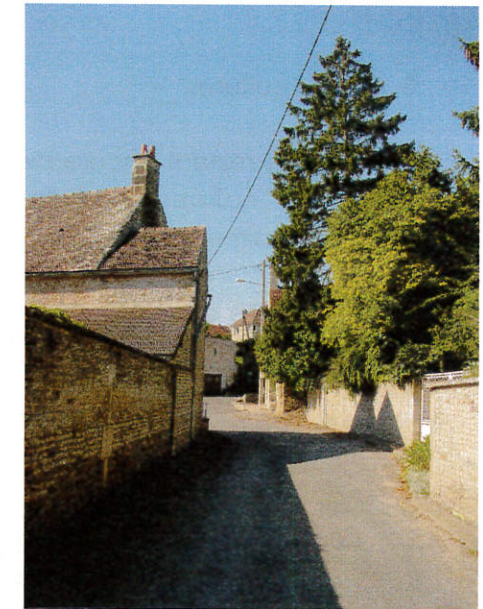
L'intérêt dans les espaces bâtis repose sur les grands jardins, vergers et petits prés intégrés dans l'espace urbanisé, mais également sur des éléments construits comme les vieux murs de clôture.

Le paysage urbain est le lien entre les paysages de grandes cultures des coteaux et les paysages bocagers de la vallée. Ce paysage est fait d'îlots intérieurs de jardins, de prés, de vergers. Cette urbanisation végétale marque bien l'importance de l'espace naturel sur le territoire communal.

D'autres éléments participent au paysage :

Les cours d'eau qui sont plus " devinés " que réellement vus, sauf à proximité.

Les constructions aux caractéristiques architecturales notables localisées soit dans le bourg, soit dans les hameaux.



Végétation urbaine



Ouilly-le-Tesson (n°INSEE : 14 486)

Mise à jour le 22 Avril 2005



Numero	Id_commune	Classement	Libelle	Inscrit	Date_de_de	Utilisation
338	14 486	CR003	DU MONTBOUNT A ALENÇON	oui	23 oct 1995	
339	14 486	CR004	DES HAIES A LA BRUYERE	oui	23 oct 1995	
340	14 486	CR005	DIT DE PLAIDS	oui	23 oct 1995	TPF, 63 PR 31
341	14 486	CR007	DE PLAIDS A MONTBOUNT	oui	23 oct 1995	circuit 5, PR 8, 53 PR 31
342	14 486	CR	DIT DU FOND DU VAL	oui	23 oct 1995	
3 506	14 486	CR012	DIT DES HAIES	oui	23 oct 1995	PR 6
3 507	14 486	CR018	DIT SENTE AUX ANES	oui	23 oct 1995	
3 508	14 486	CR019	DIT CHEMIN DE FALAISE	oui	23 oct 1995	PR 0
3 509	14 486	CR	DIT DE LA PISTE	oui	23 oct 1995	
3 510	14 486	CR	DIT DU VAL D'ASSY	oui	23 oct 1995	PR 0
5 513	14 486	CR	D'OUILLY-LE-TESSON A SOUMONT-SAINT-QUENTIN	oui	23 oct 1995	circuit 5, 53 PR 31
5 514	14 486	CR	DIT SENTE D'OUILLY A PLAIDS	oui	23 oct 1995	PR 0
5 516	14 486	CR	DIT DES BOIS D'OUILLY	oui	23 oct 1995	
5 516	14 486	CR021	DIT DU PIROT	oui	23 oct 1995	PR 0
5 517	14 486	CR	D'ASSY AMONT BOINT	oui	23 oct 1995	PR 0
5 518	14 486	CR015	DIT VAL BOUVET	oui	23 oct 1995	TPF
7 703	14 486	CR016	DIT DE COURT VARET	oui	09 nov 2001	PR 0
7 704	14 486	CR023		oui	09 nov 2001	PR 0
7 706	14 486	CR	DIT DE LA FORET	oui	09 nov 2001	TPF, 63 PR 31
7 706	14 486	VC002	DITE DU COURYDRET	oui	09 nov 2001	PR 0, circuit 5, 53 PR 31
7 707	14 486	VC003	D'OUILLY-LE-TESSON A QUESNAY	oui	09 nov 2001	PR 0 et 9
7 708	14 486	VC004	D'ASSY A OUILLY-LE-TESSON	oui	09 nov 2001	PR 0 et 9, circuit 5
7 709	14 486	VC007	D'OUILLY-LE-TESSON A ESTREES-LA-CAMPAGNE	oui	09 nov 2001	PR 0
7 710	14 486	VC112		oui	09 nov 2001	PR 0

Demande d'inscriptions complémentaires :

⚠ **Attention :** présence du Tour du Pays de Falaise, du circuit n°5 du topoguide Caen-Exmes, des PR n°6 et n°9 du topoguide Randonnées au Sud de Caen, Canton de Bretteville-sur-Laize et du PR n°31 du topoguide 53 PR Le Calvados à pied

- Cr n°8 dit de la Chenaie (PR n°6)

(Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

- Légende :**
- Chemins de randonnée
 - Chemins inscrits au PDIPR
 - Chemins en cours de délibération
 - Caen-Exmes
 - Saint-Jacques

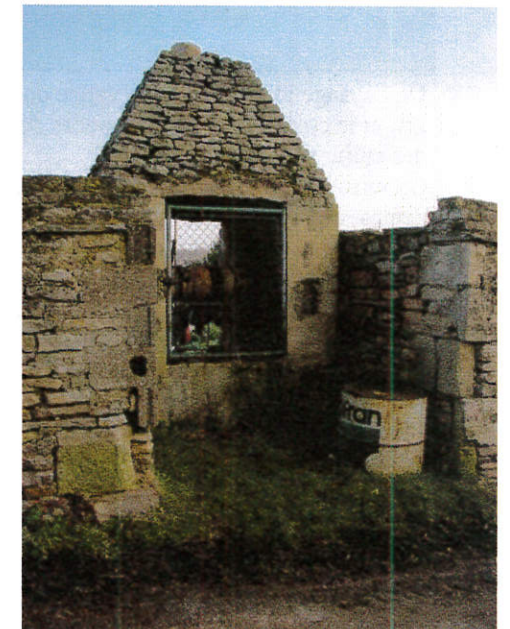
(PR : Petite Randonnée, GR : Grande Randonnée, TSN : Tour de la Suisse Normande, TPF : Tour du Pays de Falaise, TPA : Tour du Pays d'Auge, TB : Tour du Bessin, TBV : Tour du Bocage Virois)

Copyright - Conseil Général du Calvados
Comité Départemental du Tourisme - 2001 - Randonnée

3. 2. 5 Éléments isolés de paysage

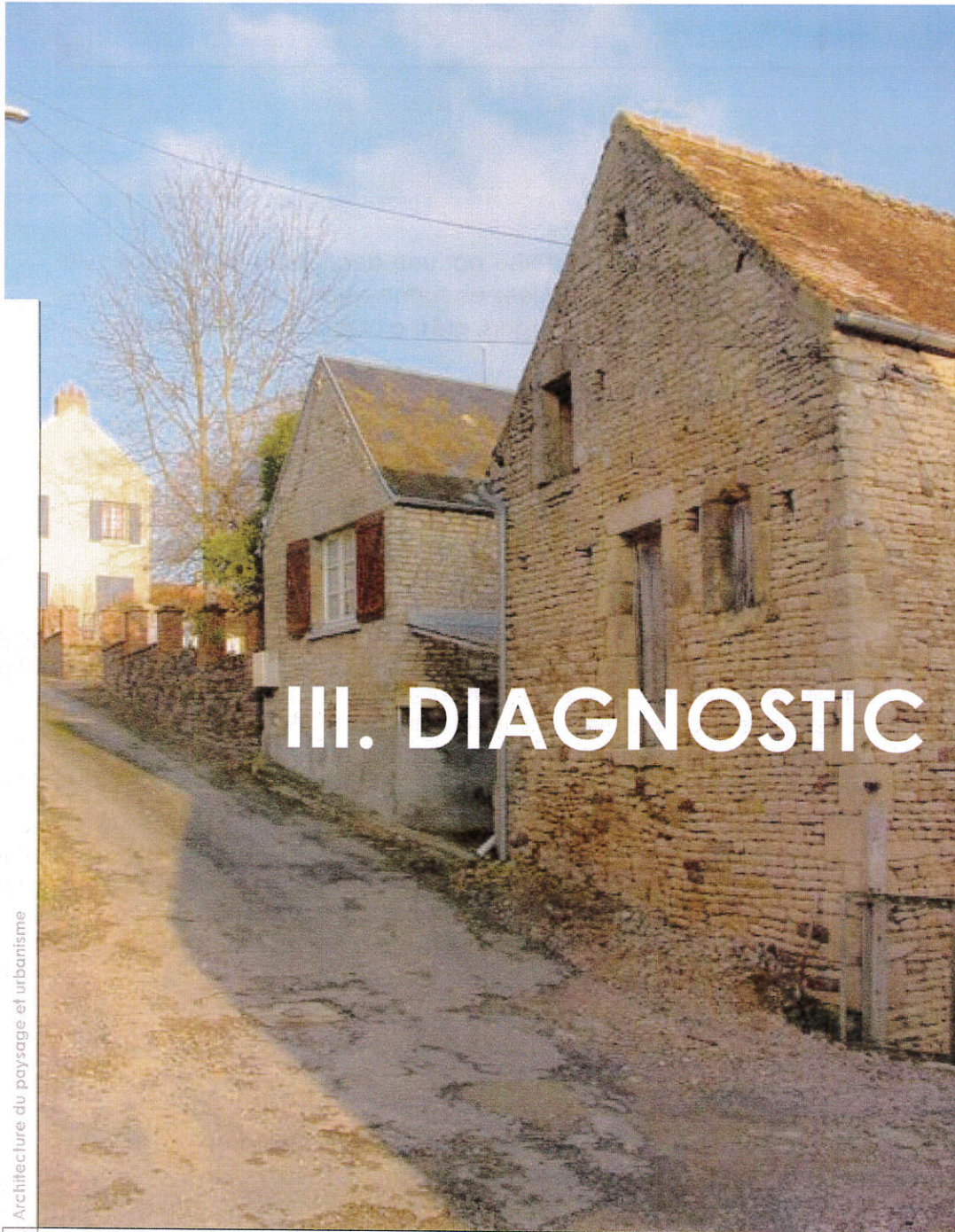
On trouve sur la commune quelques éléments isolés de paysage : puits, chapelle, calvaires, vergers, muret en pierre, arbres remarquables,...





FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
PAYSAGES			
Une présence marquée de bois et forêt	Une mise en valeur insuffisante des paysages		Préserver le lien agriculture élevage et vallée prairiale du Laizon. L'un ne va pas sans l'autre. L'un et l'autre sont indissociable pour leur préservation.
Nombreuses vues remarquables de la vallée mais également des bourgs.			
La vallée du Laizon , paysage et cadre naturel attrayant à proximité du bourg			
Un accompagnement végétal indispensable dans les zones urbaines contrastant avec les espaces de grandes cultures.			

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
LES RISQUES NATURELS			
			Prendre en compte les différents risques naturels dans le développement de l'urbanisation. Risque inondation Remontée de la nappe phréatique Mouvement de terrain



III. DIAGNOSTIC DU CADRE URBAIN

1. Paysage urbain

1.1 Répartition du bâti sur le territoire communal

A OUILLY LE TESSON, le bâti ne connaît que deux niveaux de concentration : le bourg et deux hameaux principaux. L'habitat est dit concentré. Cette concentration s'établit au sein de la vallée du Laison, laissant les plateaux à la céréaliculture. Cette implantation est historique, liée à la présence de l'eau en fond de vallée et des prairies naturelles pour le bétail.

Outre le bourg, la commune accueille 3 hameaux : le hameau de Montboint, le hameau d'Assy et le petit hameau des Plaids.

En dehors de ces points de concentration spécifique, on ne recense pas d'habitat dispersé ni de mitage de l'espace naturel. Même les exploitations agricoles se retrouvent dans la forme urbaine.

L'implantation des nouvelles constructions a été relativement bien maîtrisée et s'est effectuée en continuité de l'urbanisation existante ou dans des « dents creuses ».

La forme urbaine est très caractéristique et relativement préservée : l'urbanisation s'est faite à mi-côte, une urbanisation « rue et place » qui favorise l'implantation du bâti autour des places et le long et à proximité des voies de communication.

Le bourg

Le bourg ancien se caractérise par une densité, un bâti à proximité des voies, des parcelles variées en forme et en surface, et où la végétation urbaine (jardins, vergers, prés) a une grande importance.

Les extensions récentes se caractérisent par des parcelles symétriques en forme et en volume, une dédensification et une uniformisation de la forme urbaine, une végétation plus exotique et des clôtures industrielles.

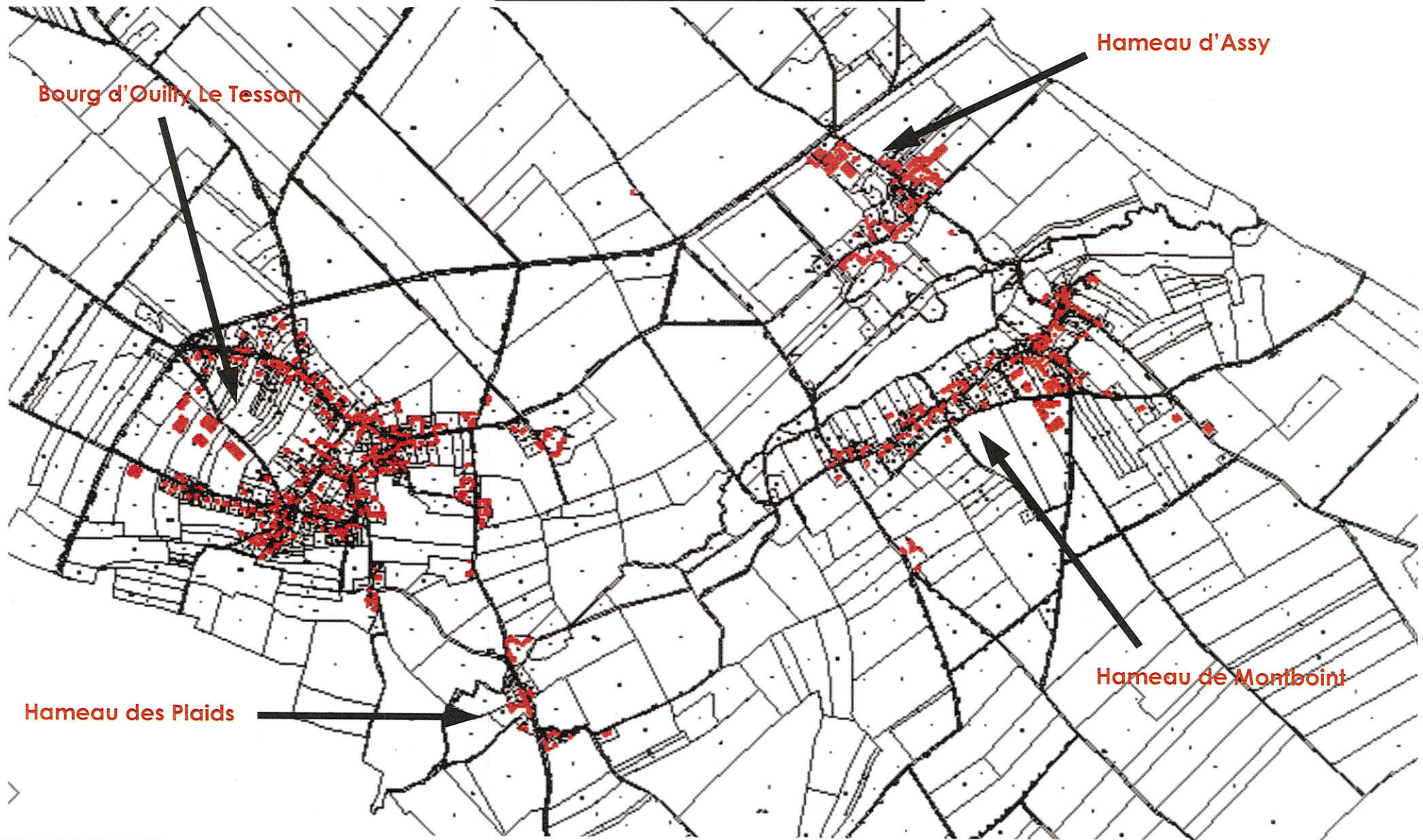
Le hameau d'Assy

Le hameau d'Assy se caractérise par une densité, un bâti à proximité des voies, des parcelles variées en forme et en surface. Ce hameau est indéniablement marqué par la présence du château d'Assy (cf. patrimoine architectural), le bâti est ancien et de bonne qualité. La végétation est en majorité indigène et les clôtures sont respectueuses du site.

Le hameau de Montboint

Le hameau de Montboint se caractérise par une densité, un bâti à proximité des voies, des parcelles variées en forme et en surface. La végétation est majoritairement indigène et les clôtures sont respectueuses du site.

Carte de répartition du bâti



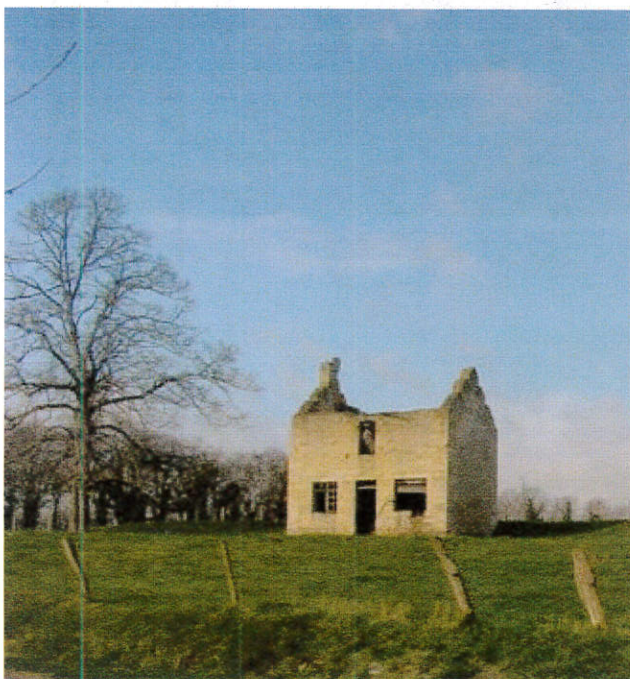
Le Bourg



Les extensions récentes de l'urbanisation



Le hameau d'Assy



Le hameau de Montboint



2. Le Cadre urbain

2.1 Historique de la commune

Deux formes de paysage s'offre successivement au promeneur. La plaine s'ouvre sur de lointains horizons. Puis les chemins encaissés conduisent le promeneur vers un espace bocager où l'arbre est roi. Le bourg d'OUILLY Le Tesson s'est accroché à mi-côte, entre ces deux formes de paysage, entre la plaine des plateaux et l'espace bocager de la vallée.

Le nom d'OUILLY fut celui d'une famille puissante et celui de Tesson appartient à une famille plus illustre encore, qui occupait le premier rang à la cour du Duc Guillaume. On peut conclure de là qu'une alliance eut lieu entre OUILLY et Tesson. Le territoire de la commune actuelle correspond aux fiefs de ces deux familles.

Dès le Moyen-Age, la principale vocation du village est l'agriculture. Le Laizon qui coule à proximité du bourg, favorise l'implantation de moulins de grains. A partir du XVIIIe siècle, la rivière permet également le développement d'un petit artisanat de draperie et de dentelle. Une mare à foulon, dans laquelle les draps étaient foulés après leur fabrication, en témoigne encore. Au XVIIIe siècle, le village est fort peuplé. Beaucoup de commerces sont alors implantés dans le bourg, autour de l'église. A la fin du XXe siècle, les commerces ont disparu et seuls quelques agriculteurs exercent encore.

Historiquement le bourg d'OUILLY Le Tesson s'est développé de part et d'autre de la route départementale n°261 entre OUILLY Le Tesson et Rouvres, sur laquelle on retrouve l'église paroissiale Saint Aubin, un calvaire, le manoir et le château d'Assy.

2.2 Le bourg

Le paysage urbain est caractérisé par des voies étroites avec une continuité visuelle organisée par les façades des maisons et les murs de clôture. L'architecture est variée en volumétrie avec des intérieurs d'îlots jardinés non construits qui sont autant d'ouvertures visuelles vers le paysage. On recense sur la commune des possibilités de réhabilitation du bâti ancien, mais malgré tout limitées par la forte augmentation du prix de l'immobilier pour les constructions anciennes.

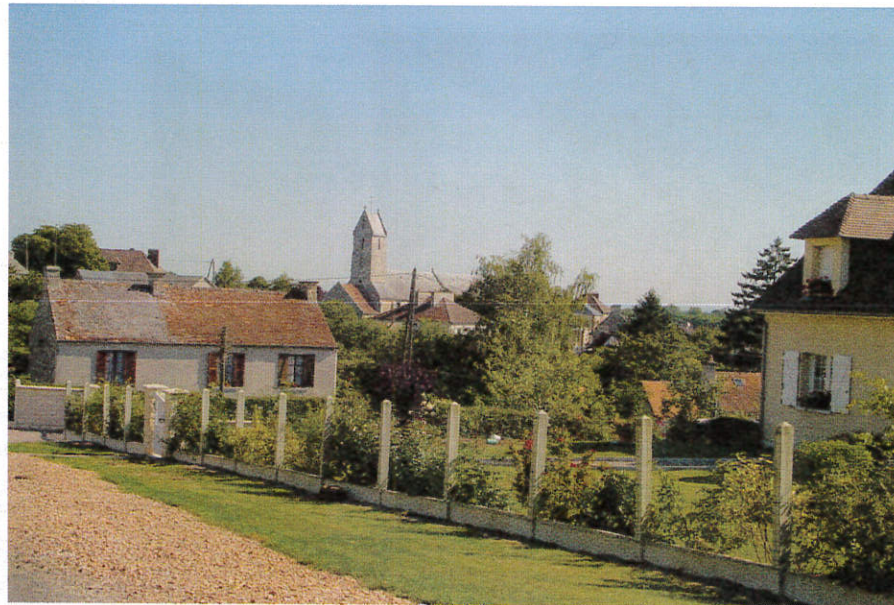
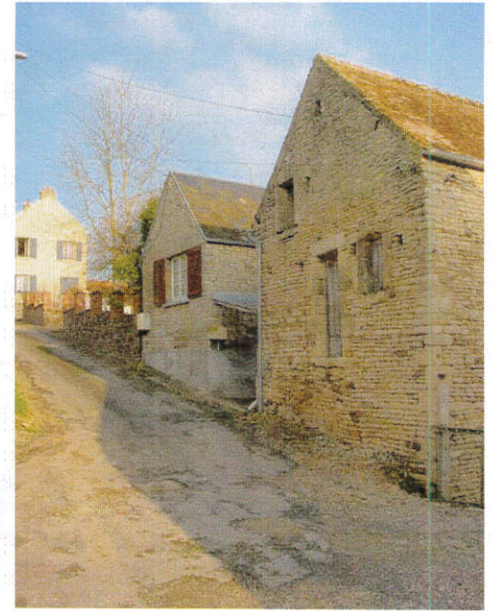
L'évolution des formes urbaines se caractérise par :

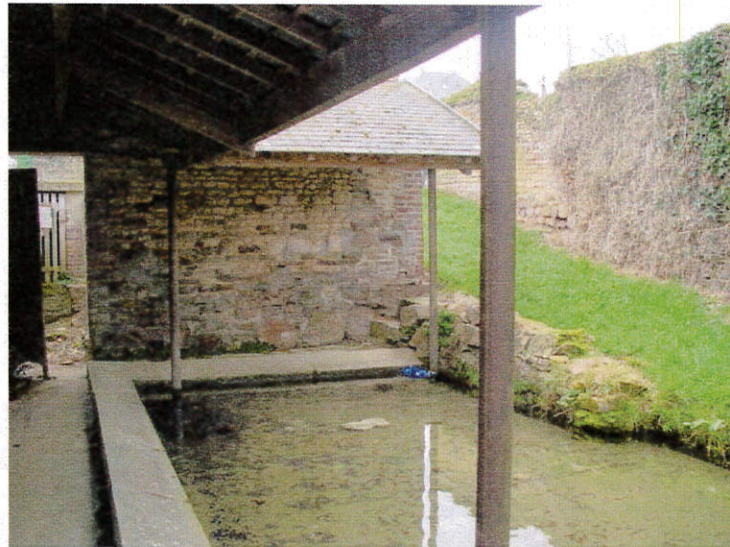
- un comblement des espaces entre l'espace urbanisé existant et les constructions isolées
- Une urbanisation en direction de l'axe de communication principale (RD 91)
- Des constructions ne respectant plus l'implantation ancienne du bâti
- Un étalement en direction de la vallée du Laizon

Les principaux enjeux consistent à développer une forme urbaine cohérente avec l'urbanisation existante et prenant en compte :

- Les caractéristiques du paysage urbain
- La préservation des activités agricoles
- Le patrimoine protégé
- Les risques naturels

Mais cela consiste également à donner une forme urbaine permettant de réaliser la mixité sociale notamment par une diversité de l'habitation, du logement et l'architecture, mais aussi à préserver une qualité architecturale générale du bâti de la commune d'OUILLY Le Tesson.







2. 3 Patrimoine architectural

La commune recense sur son territoire un riche patrimoine architectural et historique.

Ces bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière et pourront être identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

2. 3. 1 Inventaire général du patrimoine culturel

Croix de cimetière

Époque de construction : 18e siècle

Parties recensées : croix de cimetière contenue dans l'enclos de l'église paroissiale Saint Aubin. Maître d'œuvre inconnu. Le gros œuvre est en calcaire, les dimensions sont 415 cm en hauteur, 75 cm de largeur et 75 cm de profondeur. Ce sont les restes du cimetière dans lequel sont enterrés plusieurs membres de la famille d'Aubigny.

Église paroissiale Saint Aubin

Époque de construction : 3e quart 17e siècle, 1 ère moitié 18e siècle (1660; 1729; 1750)

Parties recensées : enclos, croix monumentale, monument sépulcral, église paroissiale. Maître d'œuvre inconnu, gros œuvre en pierre de taille et calcaire, toiture en bâtière en ardoises et tuiles plates.

Historique : ancien diocèse de Sées, patronage de l'abbaye de Barbery, la chute en 1703 du clocher érigé en 1660 entre chœur et nef entraîna la ruine presque totale de l'église; chœur reconstruit en 1729; nef nouvellement bâtie en 1750.

Ferme au lieu-dit Plaidis

Époque de construction : 4e quart 18e siècle

Parties recensées : enclos, grange, étable, ferme. Maître d'œuvre inconnu, gros œuvre en calcaire, moellon et enduit, toiture à longs pans en tuiles plates et pignons en pas de moineaux;

Historique : logis fin 18e siècle, avec lucarne (détruite en 1977) et cadran solaire, lucarne de l'étable début 17e siècle.

Maisons, fermes

Époque de construction : 18e siècle, 19e siècle

Parties recensées : 250 maisons « bien bâties » en 1830, 4 moulins à blé, un moulin à huile, un moulin à foulon, des édifices du 18e et 19e siècle. Gros œuvre en calcaire et moellon, couverture en tuile plate et ardoise.

Manoir d'Oully

Époque de construction : 1er quart 14e siècle, milieu 16e siècle

Parties recensées : Manoir, fossé, grange, étable.

Historique : ancien logis début 14e siècle, en ruines; logis actuel milieu 16e siècle

2. 3. 2 Éléments protégés au titre des monuments historiques

Château d'Assy

Epoque de construction : 16e siècle, 4e quart 18e siècle

Parties protégées : les façades et les toitures du château y compris l'aile en retour et ses caves voûtées, le vestibule d'entrée, l'escalier avec sa cage en rotonde, le bief et les pièces d'eau (cad. D 201, 203, lieudit Les Petits Bosquets, 337, lieudit Rue du Château, pour le bief, non cadastré, au droit des parcelles D 33, 195, 201, 203, 206 et 217)

Protection : inscription par arrêté du 03/10/2005

Parties protégées : la chapelle

Protection : inscription par arrêté du 13/06/1929

Historique : Manoir fondé en 1537 en remplacement d'une forteresse médiévale, l'actuel château fut construit en 1788 par Nicolas Gondouin, architecte d'Argentan à qui revient également la construction du château de Tréport et de celui de Ri (Orne), à la demande de la Marquise d'Assy, née de Morel d'Aubigny. Ce bâtiment offre un beau péristyle à colonnades élevées et à façade étendue. Une abside semi-circulaire fait saillie sur la façade postérieure. L'élément marquant est le portique sur la façade antérieure couronné par un motif en pyramide.

La chapelle dédiée à Sainte Barbe fut bâtie par Jacques d'Assy en 1513. De taille modeste, elle est réservée à l'usage exclusif des habitants du château. De plan rectangulaire, elle a un vaisseau couvert de deux voûtes d'ogives. La porte d'entrée, offre en ornement l'arche des Tudors. Deux détails remarquables : le faite du toit orné de chevaliers en céramique (Autrefois au nombre de neuf, tous différents, ils ne sont plus que quatre.) et les motifs curieux mi-animaux, mi-végétaux qui ornent les rampants et les crossettes des pignons.

Ancien Manoir d'Ouilly

Epoque de construction : 14e siècle, 15e siècle et 18e siècle

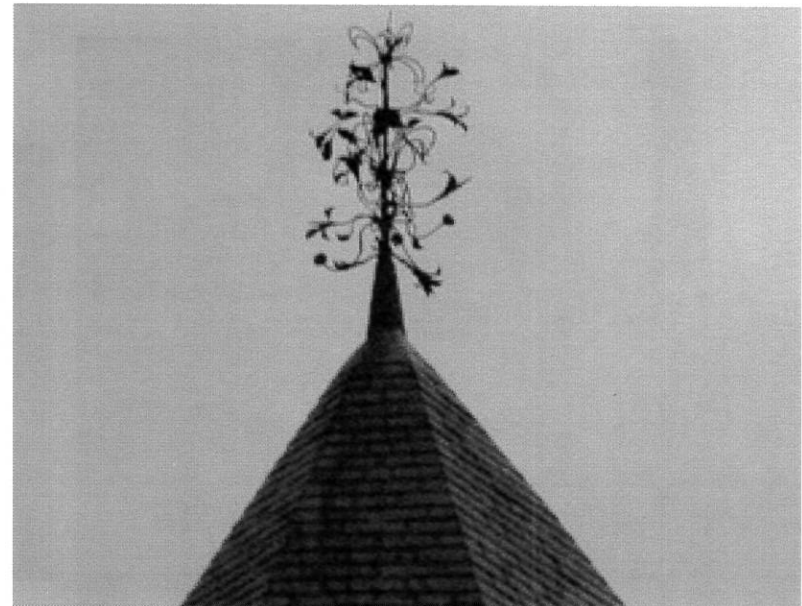
Parties protégées : Deux tourelles du bâtiment d'entrée à usage d'habitation (Architecte Victor Petit)

Protection : classement par arrêté du 21/07/1927

Parties protégées : bâtiment à cinq travées avec contreforts dépendant du manoir et situé au sud du bâtiment d'entrée déjà classé.

Protection : classement par décret du 10/01/1928

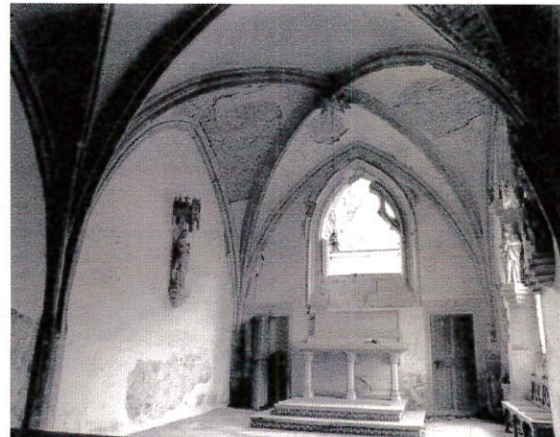
Historique : Cette tour accolée à un bâtiment du XVIe siècle, témoigne de la présence et de la richesse de la famille d'Ouilly. Cette tour appartient à l'ancien manoir d'Ouilly, dont les bâtiments sont, jusqu'au XIXe siècle, entourés d'un fossé. Le manoir, désormais transformé en ferme, n'a de manoir que le nom, car les dimensions du logis sont celles des maisons du XVe siècle. Le bâtiment qui sert de grange date du XIVe siècle.



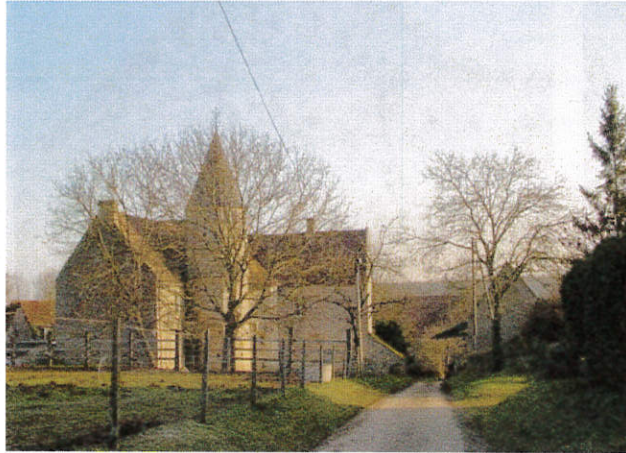
La girouette de la grande tour du Manoir d'Ouilly



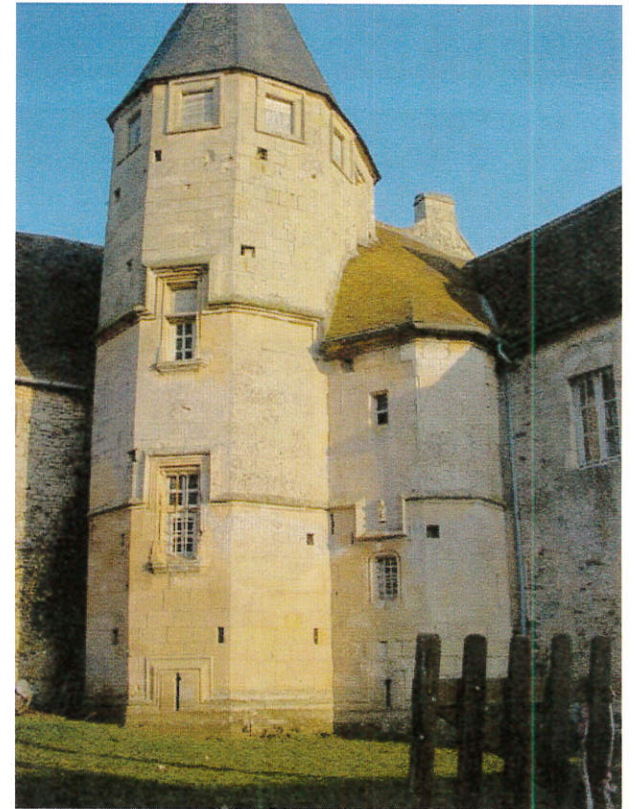
Le château d'Assy et sa chapelle

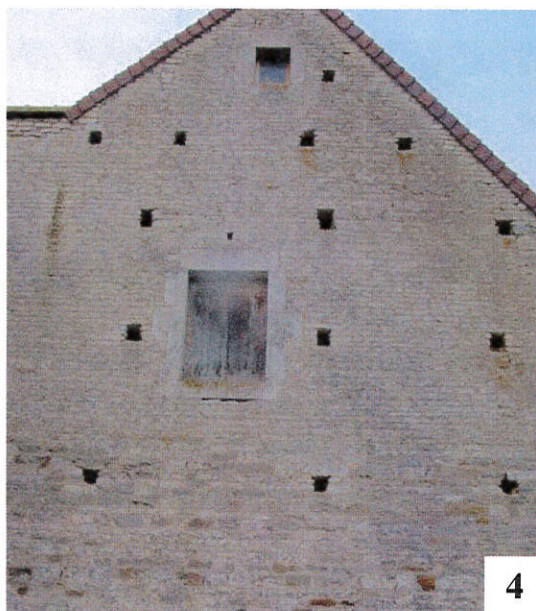


© 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100



Le Manoir

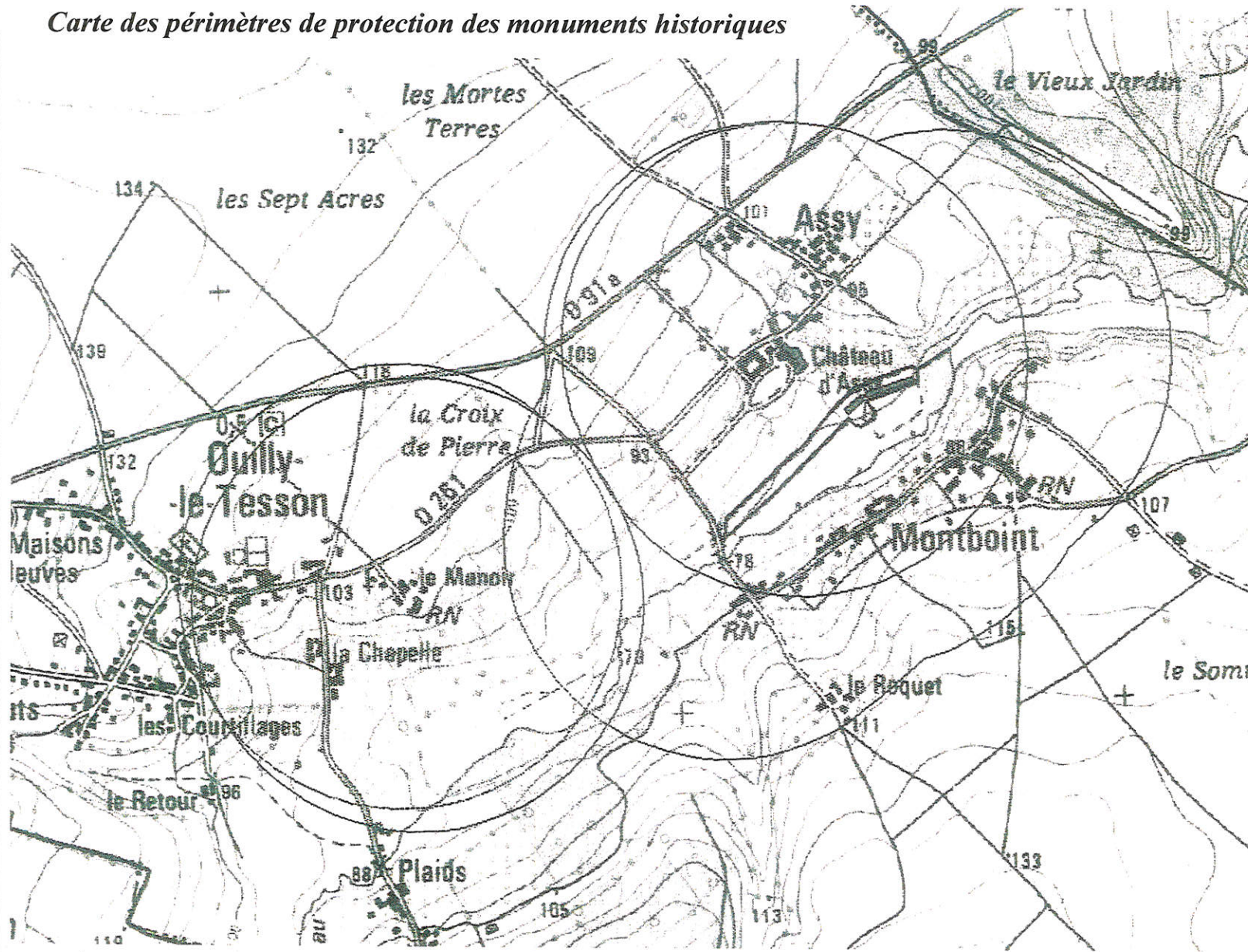




- 1 - Ferme des Plaidis
- 2 - Croix de l'enclos
- 3 - Église paroissiale Saint Aubin
- 4 - Ferme des Plaidis



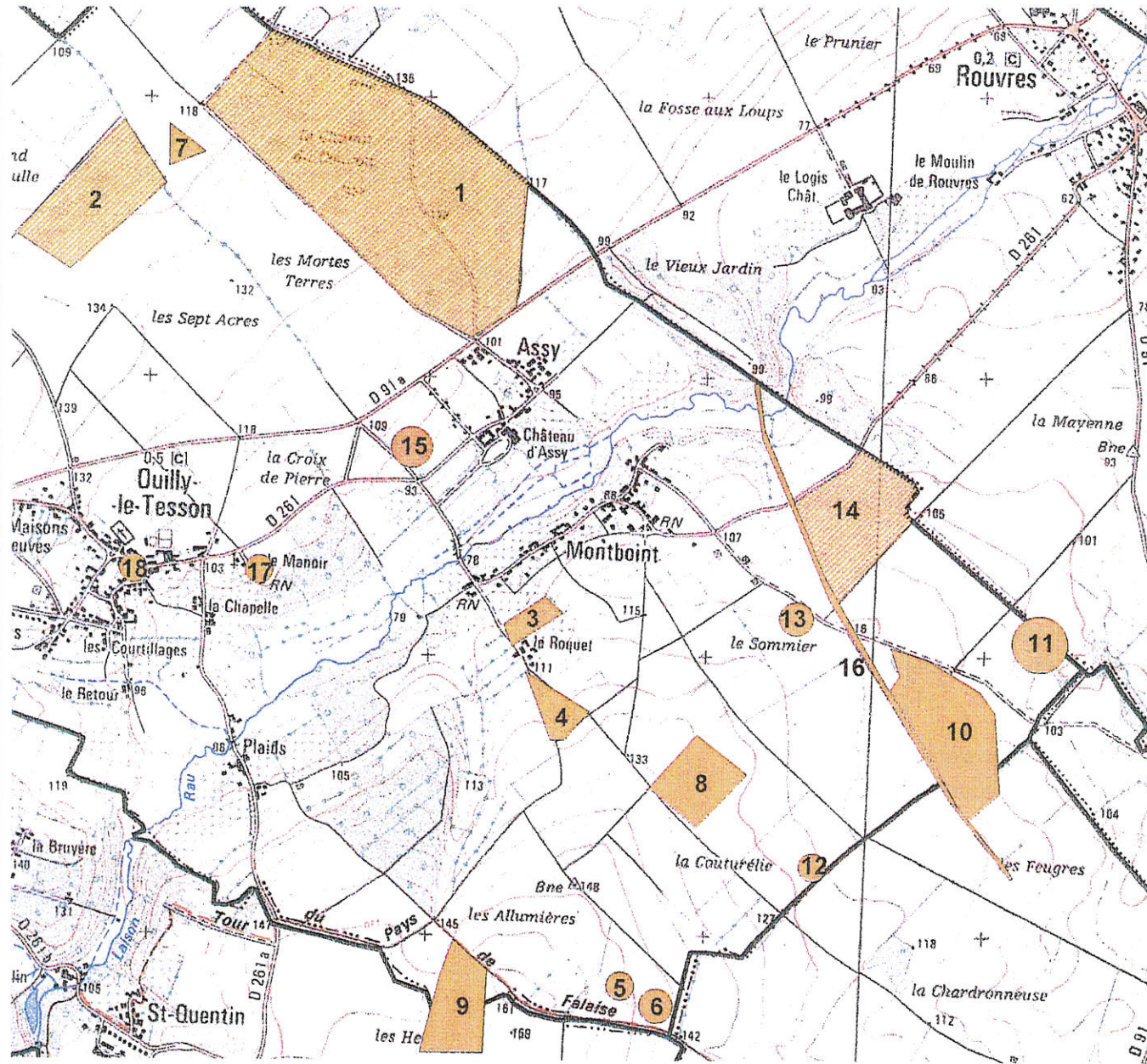
Carte des périmètres de protection des monuments historiques



2. 4 Patrimoine archéologique

On recense 18 sites archéologiques sur le territoire communal d'OUILLY Le Tesson.

Compte tenu de l'importance et de l'intérêt de ce patrimoine, la commune est susceptible de faire prochainement l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique autour des sites majeurs.



Carte des principaux sites archéologiques d'OUILLY LE TESSON

3. Les réseaux

3. 1 Le réseau viaire

3. 1. 1 Analyse du réseau

L'analyse du réseau viaire à l'échelle globale de la commune révèle d'abord sa situation à proximité d'un axe de transit majeur, la RN 158 qui passe au nord-ouest du territoire communal sur la commune d'Estrées La Campagne et de Soumont Saint Quentin.

- La RD n°91 qui traverse la commune d'ouest en est pour rejoindre Rouvres : Cette départementale est le véritable lien économique de la commune.
- La RD n°261 traverse la commune d'est en ouest depuis Rouvres en passant par le hameau de Montboint pour rejoindre la RD 91 au nord-ouest à la sortie du bourg.
- La VC n°1 qui relie Oully Le Tesson à Quesnay au nord-ouest.
- La VC n°7 qui relie Estrées La Campagne à Oully Le Tesson au nord-est.

Le réseau structurel, interne, de la commune s'est appuyé, tout en le transformant, sur une forme viaire irrégulière, ramifiée plus ancienne. Cet entrelacement s'est construit tout au long des siècles et sa vocation, très rural constituait à relier fermes, métairies et hameaux. Les bouleversements économiques du XIX^e et XX^e siècle ont vu les transformations liées au changement de mode de vie modifier leurs tracés. Aujourd'hui, cet ensemble joue un rôle de desserte.

Le réseau des chemins est assez important, et il existe une volonté

de la part des élus, de les préserver et de les entretenir.

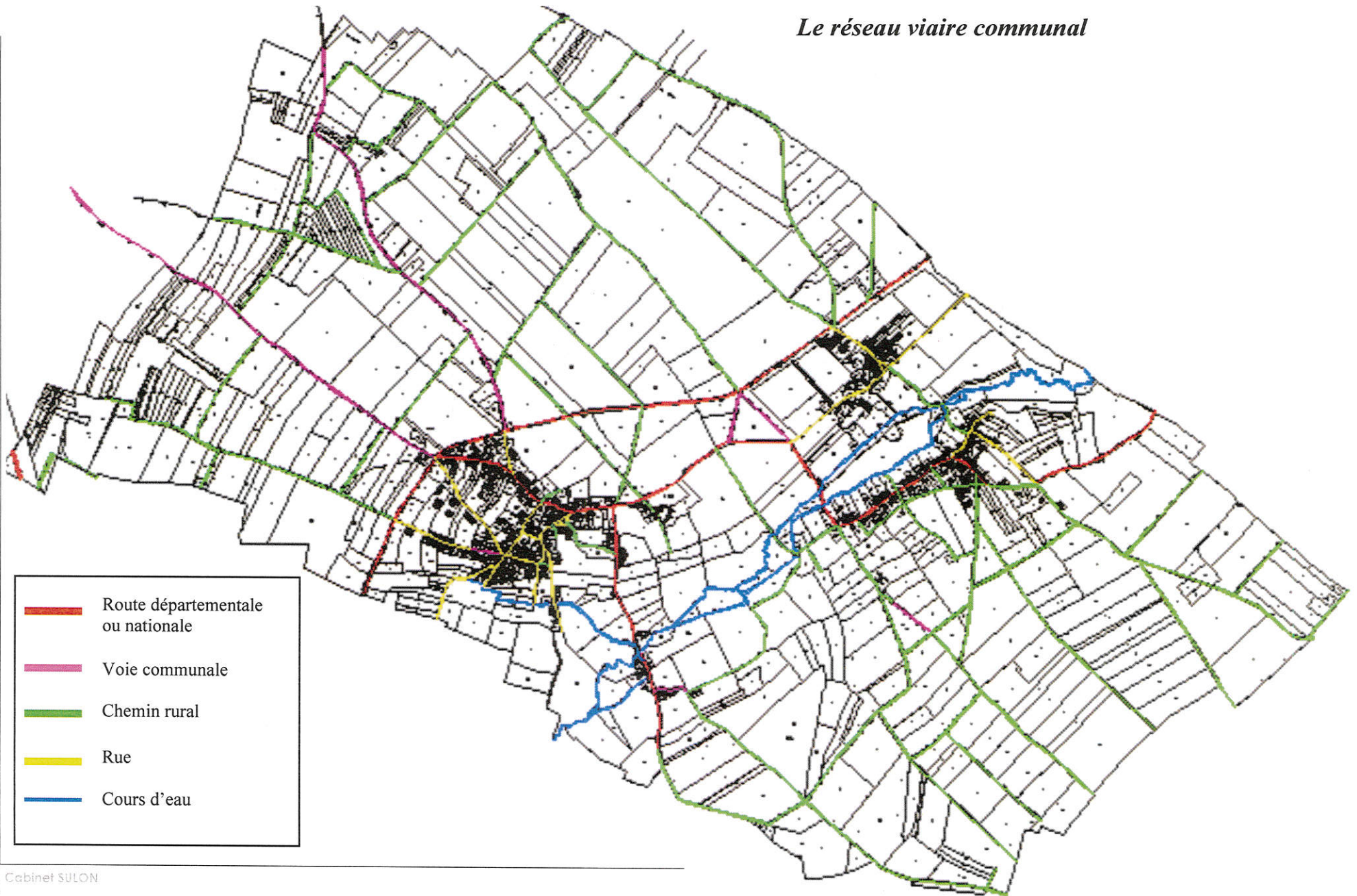
Chemins et circuits pédestres : le réseau de chemins pédestres est très dense et constitue un réel réseau, repris en partie dans les topo-guides de randonnée dans le Calvados, notamment celui des randonnées au Sud de Caen.

3. 1. 2 Trafic et accidentologie

Il n'a été recensé aucun accident corporel sur la commune d'Oully Le Tesson.

La commune n'a donc pas de secteurs dangereux sur son territoire.

Le réseau viaire communal



3. 2 Le réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des constructions du territoire communal. Il n'y a pas de problèmes connus de manque de pression sur la commune.

3. 3 Le réseau électrique

Le réseau électrique dessert l'ensemble des constructions du territoire communal. Il n'existe pas de problèmes connus de baisse de tension sur la commune.

3. 4 Le réseau d'assainissement

L'article 35 de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, relative à la gestion et à la police de l'eau, indique que chaque commune ou groupement de communes doit délimiter après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles seront 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 seront seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elle le décident de leur entretien.
- Les zones où des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il sera nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Un schéma directeur d'assainissement/étude de zonage a été réalisé au niveau communal (dossier mis à enquête publique) dans le cadre du syndicat du bassin amont du Laizon.

Dans le cadre du syndicat d'assainissement OUILLY LE TESSON/SOUMONT SAINT QUENTIN, un système d'assainissement collectif de type « lits filtrants plantés de roseaux » dimensionné pour 1 400 équivalents habitants a été construit cette année et mis en fonctionnement le 27 juillet 2006.

Pour les zones d'assainissement non collectif, il y aura lieu de prendre en compte les capacités réelles d'absorption du sol. La réalisation d'une carte d'aptitude des sols peut, dans un premier temps apporter une appréciation globale des tendances en matière pédologique. Une étude particulière par un cabinet spécialisé pourra même se révéler nécessaire.

La station d'épuration :

Elle se situe au sud du bourg, dans la vallée du Laizon à proximité du hameau des Plaids. Sa construction s'est achevée récemment et est en fonctionnement depuis le 27 juillet 2006. Le rejet des effluents après traitement s'effectue directement dans le milieu naturel, au niveau du Laizon.

3. 5 Les déchets

La gestion des déchets est devenue depuis une quinzaine d'années un véritable enjeu qui intéresse de plus en plus le grand public, au travers de la généralisation du tri des déchets, du recyclage des matériaux mais également d'événements récents concernant l'impact sur l'environnement et la santé publique des activités de traitement des déchets.

Le syndicat intercommunal du Pays de Falaise assure le ramassage et le traitement des ordures ménagères pour la commune d'Ouilly Le Tesson.

Une déchetterie est implantée sur la commune de Soulangy.

L'enlèvement des ordures ménagères s'effectue au porte à porte le mercredi matin dans le bourg, excepté quand la benne ne peut accéder, il est alors conseillé un regroupement de sacs.



Il existe un seul site sur la commune permettant de procéder au tri sélectif : verres, plastiques, papiers...

Une benne 'déchets verts » est à disposition à la déchetterie.

3. 6 Servitudes d'utilité publique

Servitude AC1 : servitude relative à la protection des monuments historiques classés et inscrits (loi du 31 décembre 1913 modifiée) en référence à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme. Elle concerne l'ancien manoir, le château d'Assy avec sa chapelle, son bief et ses pièces d'eau. (voir plan)

Servitude PT3 : servitude relative à la protection des câbles enterrés de télécommunication en référence à l'article R 123-14 du code de l'urbanisme. Elle concerne la présence d'un câble en fibre optique 236 sur le territoire communal. (voir plan)

4. Diagnostic du cadre urbain

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
URBANISME			
<p>Une forme urbaine très caractéristique et préservée :</p> <p>Une urbanisation à mi-côte</p> <p>Une urbanisme rue et place avec une implantation le long et à proximité des voies et autour de places.</p>	<p>Une tendance à l'étalement urbain avec une forme urbaine caractérisée des lotissements.</p>	<p>Faut-il un développement de l'urbanisation connaissant les contraintes du site?</p>	<p>Développer une forme urbaine en cohérence avec l'urbanisation existante et prenant en compte :</p> <p>Les caractéristiques du paysage urbain</p> <p>La préservation des activités agricoles</p> <p>La prise en compte du patrimoine protégé</p>
<p>Paysage urbain caractérisé par :</p> <p>Des voies étroites avec une continuité visuelle organisée par les façades des maisons et les murs de clôture.</p> <p>Des ouvertures visuelles vers le paysage</p> <p>Des intérieurs d'îlot « jardinés » non construits</p> <p>Une architecture variée en volumétrie.</p>			<p>Donner une forme urbaine permettant de réaliser la mixité sociale notamment par une diversité de l'habitation du logement et l'architecture.</p>
ARCHITECTURE			
<p>Qualité patrimoniale du bâti</p> <p>Ferme—maison ouvrière</p> <p>Volumétrie—couleur des matériaux—ouverture—lucarne—hauteur du bâti</p>	<p>Faibles qualités architecturales et paysagères des nouvelles constructions</p>		<p>Préserver une qualité architecturale générale du bâti de la commune d'Ouilly Le Tesson.</p>
<p>Des possibilités de réhabilitation du bâti</p>	<p>Forte augmentation du prix de l'immobilier pour les constructions anciennes.</p>		
	<p>Quelques points noirs</p> <p>Architecture—volumétrie— rénovation—clôture, ...</p>		

FORCES	FAIBLESSES	BESOINS	ENJEUX
PATRIMOINE			
Un patrimoine architectural de grande qualité. MH : le manoir, le château d' Assy Construction intéressante : la ferme	Des périmètres de protection incohérents par rapport au site Contraintes architecturales		Développer une urbanisation équilibrée prenant en compte le patrimoine architectural
Patrimoine archéologique important	Contraintes importantes pour la constructibilité : loi sur l'archéologie préventive		Protéger les secteurs archéologiques



IV. JUSTIFICATION DES CHOIX

1. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

1. 1 Les propositions d'aménagement du territoire

Suite au diagnostic et à la détermination des enjeux, le débat s'est focalisé sur le développement maîtrisé de l'urbanisation du bourg et des hameaux. Les élus souhaitaient développer l'urbanisation prenant en compte :

- La préservation des espaces agricoles et le développement des activités agricoles présentes. Il faut éviter l'augmentation de tiers à proximité des exploitations agricoles, source de conflits de plus en plus réguliers entre agriculteurs et néo-ruraux.
L'objectif était de conserver une commune rurale, de préserver un espace agricole dynamique, un espace économique le plus cohérent possible.
- La préservation du cadre de vie remarquable. L'une des priorités des élus était de protéger et mettre en valeur leur patrimoine architectural et environnemental.
- La protection des espaces naturels paysagers et environnementaux sensibles de la commune, notamment la vallée du Laizon
- La prise en compte des risques naturels
- La prise en compte de la servitude de protection des monuments historiques

Ces orientations d'aménagement sont inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Pour le bourg, les élus hésitaient entre un développement de l'urbanisation ou une densification des zones urbanisées existantes.

1- La première proposition consistait à développer l'urbanisation. Pour cela, deux secteurs semblaient possibles.

Le premier secteur correspondait à une partie des grandes parcelles agricoles situées au nord-ouest du bourg, entre la route départementale, un chemin rural et l'urbanisation existante.

Les inconvénients : Ce secteur était une porte ouverte vers un développement peu maîtrisé de l'urbanisation en zone agricole et à proximité d'une route départementale. De plus, le cadre de vie s'en trouvait relativement dégradé par l'impact des constructions en entrée de ville et dans le paysage naturel d'une manière générale.

Le second secteur correspondait aux parcelles agricoles situées en limite communale sud-ouest. L'avantage était de relier l'urbanisation existante de la commune limitrophe de Soumont Saint Quentin.

Les inconvénients : Ce secteur était éloigné du bourg d'OUILLY LE TESSON et risquait de provoquer une fuite de la population vers la commune voisine. Les accès à ce secteur étaient totalement inexistantes. De plus, l'inconvénient majeur résidait dans l'impact de cette nouvelle urbanisation sur le paysage mais surtout sur le devenir paysager de la vallée du Laizon.

2- La seconde proposition consistait à simplement densifier l'urbanisation existante. En effet, en regardant de plus près les différentes parcelles vides ou potentiellement urbanisables et les dents creuses, on recensait plus ou moins 50 constructions possibles.

3- Après débat au conseil municipal, les élus ont conclu que la seconde

proposition était la plus séduisante pour un développement durable de la commune, qu'elle présentait de nombreux avantages, notamment pour le cadre de vie et la protection de l'espace agricole. De plus, cette proposition répondait à un développement suffisant pour les 15 prochaines années.

Les élus ont également souhaité protéger les deux exploitations agricoles situées au nord-ouest du bourg. Ces secteurs auront vocation à développer l'urbanisation à très long terme après arrêt définitif de l'utilisation des bâtiments agricoles.

Aujourd'hui, les élus veulent :

- Travailler sur une urbanisation en épaisseur du bourg, à proximité des équipements et des réseaux
- Ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation
- Densifier les secteurs de Montboint et d'Assy en continuité avec l'urbanisation existante
- Fixer la limite de l'urbanisation du bourg au nord, au niveau de la route départementale
- Préserver les activités artisanales existantes et permettre l'installation des nouvelles
- Protéger de la vallée du Laizon, prendre en compte le Château d'Assy et le Manoir d'Ouilly classés monuments historiques, mais aussi les différents risques naturels (inondation, affaissement, remontée de nappe phréatique)
- Veiller à la qualité des constructions et à la protection du patrimoine architectural

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Assurer un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la situation géographique de la commune

 Secteur de développement de l'urbanisation
Enjeux : densité, identité, patrimoine, activité agricole

Préserver et développer les activités

 Secteur de protection agricole

 Activités agricoles


Les équipements

 Ecole


 Mairie


Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et environnemental de la commune

 Secteur paysager et environnemental à protéger
Enjeux : identités paysagères de la commune, vallée du Laizon, préservation de la biodiversité


 Bois et forêts à protéger

 Bocage à identifier

 Secteur soumis aux risques d'inondation
Enjeux : sécurité des biens et des personnes

 Secteur soumis aux risques d'affaissement
Enjeux : sécurité des biens et des personnes

 Secteur soumis aux risques de remontée de nappe phréatique

 Secteur de protection des monuments historiques
Enjeux : protection du patrimoine architectural

2 . Les motifs relatifs à la délimitation des zones et à la définition des règles et orientations

Un développement maîtrisé de l'urbanisation au centre bourg
et dans les hameaux

Un développement équilibré

Il s'agit comme l'a montré le PADD, de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation du centre bourg et des hameaux cohérent avec la forme urbaine et permettant un développement conforme avec le rythme de croissance des dernières années.

On prévoit un développement moyen de 2 à 5 logements par an.

Pour le bourg et les trois hameaux principaux (Montboint, Assy et Plaids), les « dents creuses », les parcelles non construites et les quelques parcelles en épaisseur de l'urbanisation existante permettent une densification de ces secteurs, suffisant pour une urbanisation à court et moyen terme. Ces secteurs sont classés en zone U.

Pour les trois lieux-dits isolés, les élus ne souhaitent pas développer l'urbanisation ni la densifier. Le potentiel des constructions à la rénovation, à l'extension ou pouvant changer de destination est suffisamment important pour faire vivre ces lieux-dits. Il s'agit du Manoir d'Ouilly, La Chapelle et Le Roquet. Ces secteurs sont classés en zone Nh.

Ce choix s'est fait en fonction de nombreux critères :

- La protection de l'espace agricole
- La protection du patrimoine architectural et historique
- La prise en compte de la capacité des réseaux à permettre de nouvelles constructions

- La prise en compte de la sécurité et des nuisances
- La protection de la vallée du Laizon et des espaces naturels

Préserver et développer les activités

Les zones U permettent le maintien et le développement des activités existantes (artisans, services, etc.) du bourg, et l'installation de nouvelles.

Le développement des équipements et amélioration de la circulation

La création de zones de stationnement le long de la voie dans le hameau de Montboint matérialisées par les emplacements réservés n° 2 et 3, et n° 1 pour le hameau d'Assy.

Les activités agricoles :

Le diagnostic a montré le caractère rural de la commune et sa vocation agricole.

C'est pourquoi le PLU classe en zone A tous les terrains ayant un potentiel économique et agronomique répertorié après une réunion de travail avec tous les agriculteurs de la commune et la chambre d'agriculture.

La zone A réglementairement est réservée presque exclusivement aux activités agricoles.

La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel :

Protection de la vallée du Laizon : classement en zone N.

Protection des bois, forêts, jardins et parc du château d'Assy : classement en zone N et inscrits à la liste supplémentaire des monuments historiques.

LES ZONES URBAINES "U"

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U

La zone U est une zone comprenant la partie agglomérée du bourg et les extensions récentes de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle se caractérise par la diversité de ses fonctions qui justifie la pluralité des destinations avec une dominante résidentielle. Cependant elle permet également les activités commerciales et artisanales, les services publics, ...

A OUILLY LE TESSON, il existe un zonage « U », avec un sous-secteur Ub. Le règlement de ces zones s'attache à préserver :

- La hauteur et la volumétrie des constructions
- L'aspect extérieur des constructions
- La multiplicité des fonctions urbaines au travers de l'article 1 et 2 du règlement.

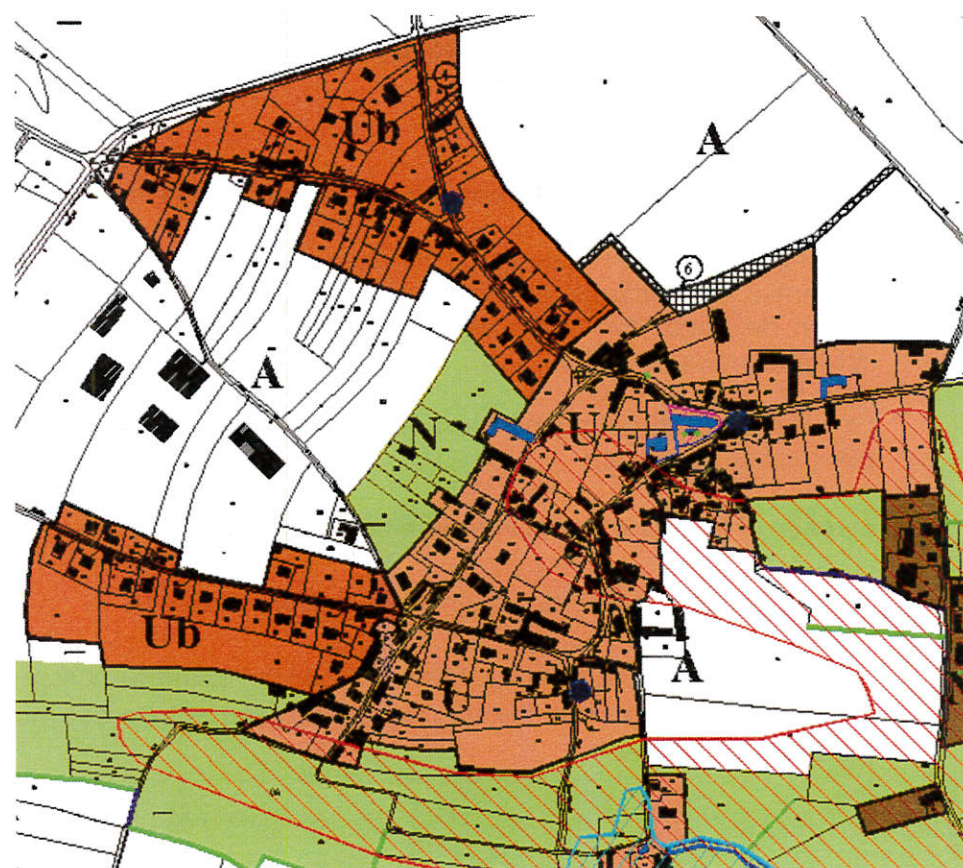
La zone U correspond au centre ancien du bourg et le sous-secteur Ub à ses extensions de l'urbanisation plus ou moins récentes. Ces secteurs se caractérisent par leurs bâtis, construits essentiellement en continu et à l'alignement, et par leur diversité fonctionnelle comprenant habitat, équipements et activités artisanales.

Cette diversité est assurée dans la rédaction du règlement avec cependant une affectation principale qui reste l'habitat.

De même, l'implantation particulière des constructions forgeant

l'identité du bourg est également précisée dans le règlement. (implantation des constructions - hauteur des constructions - clôtures). Sur ce point, les élus ont souhaité créer un sous-secteur Ub, où les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions seraient plus adaptées à un secteur pavillonnaire récent. Ce sous-secteur Ub se situe au nord du bourg, en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

Par contre, les élus n'ont pas souhaité définir des enjeux concernant la densité.



LA ZONE NATURELLE « N »

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

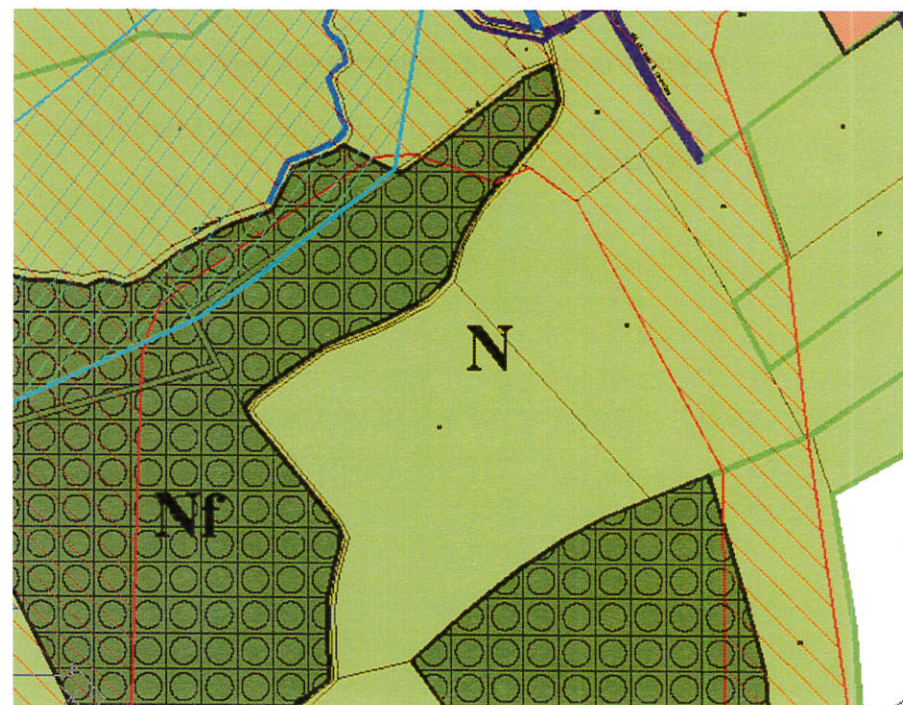
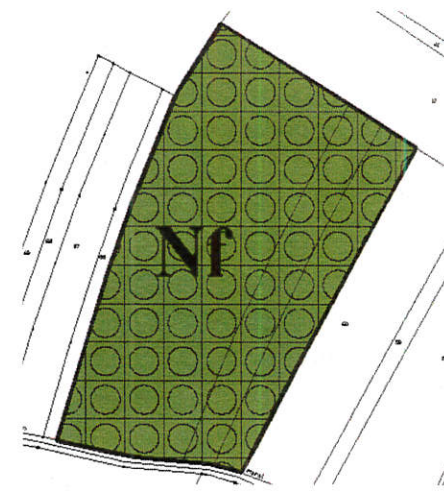
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs:

N, zone naturelle stricte de protection environnementale et paysagère où la rénovation, l'adaptation, le changement de destination, l'extension des constructions existantes sont autorisées.

Nf, Zone naturelle de constructibilité limitée (constructions n'excédant pas 20 m²) liée à l'activité forestière et à la chasse.



LA ZONE AGRICOLE « A »

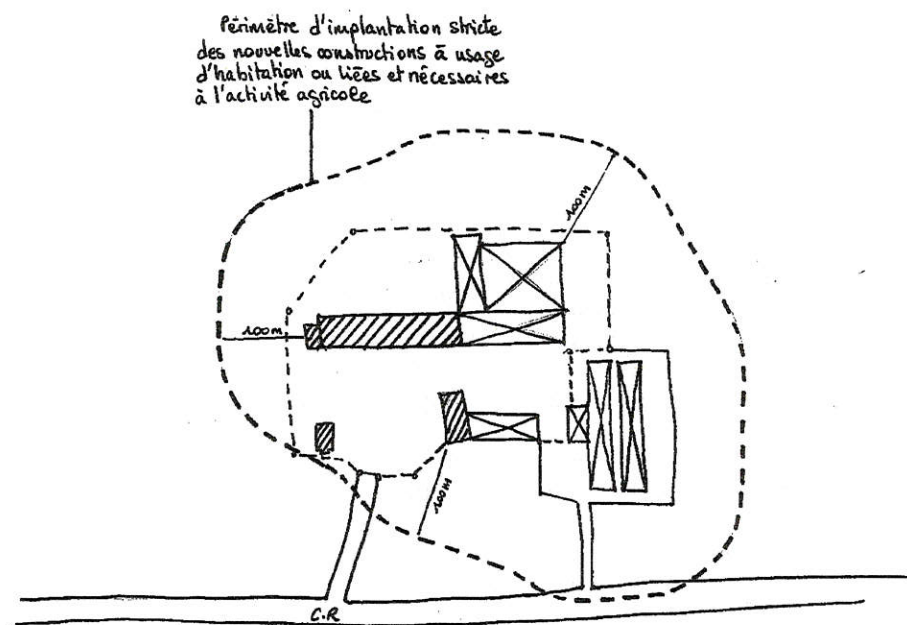
Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

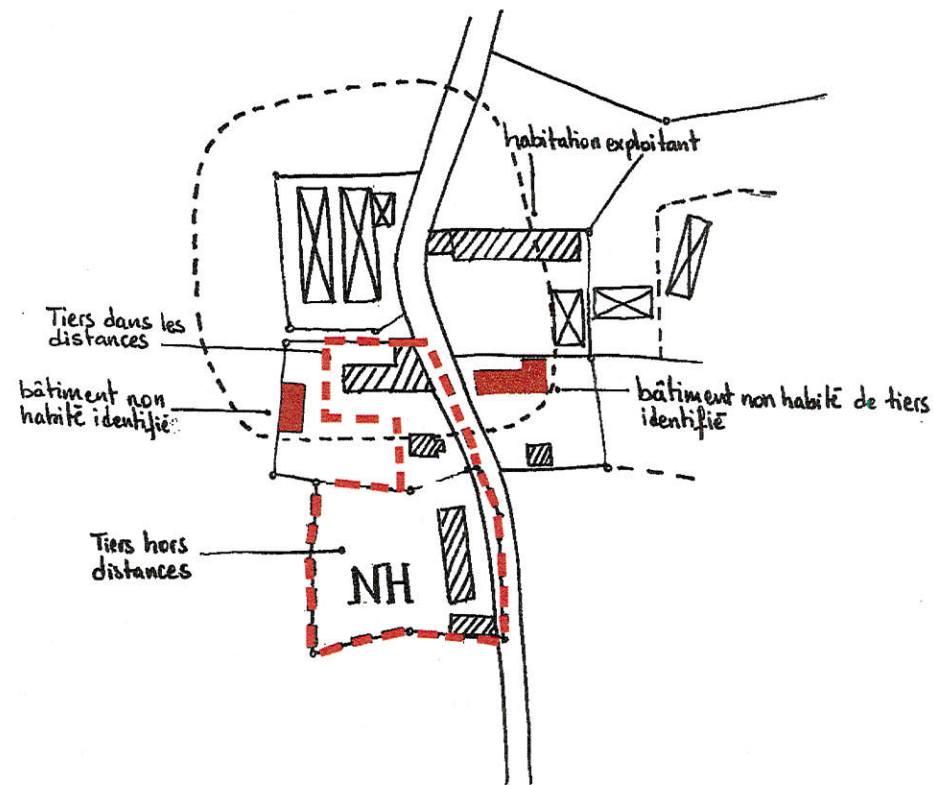
La règle a pour objectif de:

- Garantir le développement de l'activité agricole.
- Préserver les potentiels d'exploitation en limitant les occupations du sol autorisées.

Implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation



Corps de ferme + tiers:
Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en cas de cessation d'activité.
Les tiers sont sortis du zonage A.



Caractère de la zone	
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Les ICPE</p> <p>La définition d'une ICPE est donnée par le Code de l'environnement.</p> <p>Les I.C.P.E. sont définies comme "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments". (cf. article 1er - loi 1976).</p> <p>Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.C.P.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.</p> <p>Article L. 511-1 du code de l'environnement (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 art. 11 IV Journal Officiel du 18 janvier 2001)</p> <p>Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.</p> <p>Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du code minier.</p> <p>Le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est issu d'une loi du 19 juillet 1976 et de son décret d'application du 21 septembre 1977. Cette loi de 1976 a remplacé une loi du 19 décembre 1917 qui classait les établissements selon trois critères: insalubre, dangereux, ou incommode.</p> <p>Pour savoir si une installation est soumise à cette réglementation, il faut se référer à la nomenclature.</p> <p>Pour chacune des rubriques de la nomenclature figurent le rayon d'affichage, c'est le périmètre au sein duquel doit être organisée l'information préalable du public, ainsi que le régime dont relève l'activité ou le produit:</p> <p>A pour autorisation</p> <p>D pour déclaration</p> <p>La catégorie S concerne les installations devant faire l'objet des servitudes, c'est à dire essentiellement les installations SEVESO présentant des risques technologiques majeurs.</p> <p>La procédure de déclaration</p> <p>Il s'agit d'une procédure légère et rapide car elle est définie par l'article 25 du décret du 21 Septembre 1977. La déclaration, comprenant notamment des informations sur la nature et le volume de l'activité, les modes d'évacuation et d'épuration, des rejets de toute nature.</p>

U	N	Nf	A
<p>Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'habitat.</p>	<p>Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels. Cependant, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité à conditions de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysagers. Adaptation, réfection, réhabilitation, changement de destination, extensions des constructions existantes autorisées</p>	<p>Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels. Cependant, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité à conditions de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysagers. Constructions liées à l'activité forestière et les abris de chasse n'excédant pas 20m².</p>	<p>Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.</p>
<p>NON soumis à des conditions Dans le cadre de la mixité fonctionnelle, il est souhaitable de permettre les activités complémentaires d'une zone à vocation principale d'habitat.</p>	<p>OUI Zone de protection paysagère, environnementale, historique. Toutes activités polluantes ou nuisantes sont interdites</p>	<p>OUI idem que la zone N</p>	<p>NON soumis à des conditions Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement liés à l'activité agricole sont autorisées.</p>

Caractère de la zone	
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p style="text-align: center;">Article L 512-8 du code de l'environnement</p> <p>Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.</p> <p><u>La procédure d'autorisation</u> Il s'agit d'une procédure prévue par les articles L 512-1 à L 512-7 du Code de l'Environnement.</p> <p>Le dossier de demande d'autorisation contient notamment: <u>Une étude d'impact</u>; tous les ouvrages importants sont soumis avant leur réalisation à une étude d'impact suivant 2 critères : l'importance des dimensions des ouvrages ou leur incidence sur le milieu naturel.</p> <p><u>Une étude de dangers</u>; description de dangers présentés par l'installation, leurs causes et leurs conséquences. Elle expose également les mesures préventives visant à éviter l'apparition d'un accident, à réduire ses effets ainsi que l'organisation des moyens d'intervention.</p> <p><u>Les capacités techniques et financières de l'exploitant</u>; Les garanties financières s'entendent comme une caution bancaire ou l'engagement d'un assureur. Elles sont destinées à assurer, suivant la nature des dangers ou inconvénients de chaque catégorie d'installations, la surveillance du site et le maintien en sécurité de l'installation, les interventions éventuelles en cas d'accident avant ou après la fermeture, et la remise en état.</p> <p style="text-align: center;">Article L 512-1 du code de l'environnement</p> <p>(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 4, art. 25 Journal Officiel du 31 juillet 2003)</p> <p>(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 77 Journal Officiel du 6 janvier 2006)</p> <p>Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1. L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral. Le demandeur fournit une étude de dangers qui précise les risques auxquels l'installation peut exposer, directement ou indirectement, les intérêts visés à l'article L. 511-1 en cas d'accident, que la cause soit interne ou externe à l'installation. Le contenu de l'étude de dangers doit être en relation avec l'importance des risques engendrés par l'installation. En tant que de besoin, cette étude donne lieu à une analyse de risques qui prend en compte la probabilité d'occurrence, la cinétique et la gravité des accidents potentiels selon une méthodologie qu'elle explicite. Elle définit et justifie les mesures propres à réduire la probabilité et les effets de ces accidents. La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. Elle prend en compte les capacités techniques et financières dont dispose le demandeur, à même de lui permettre de conduire son projet dans le respect des intérêts visés à l'article L. 511-1 et d'être en mesure de satisfaire aux obligations de l'article L. 512-17 lors de la cessation d'activité.</p>

Caractère de la zone	
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les bâtiments agricoles
	<p><u>Les habitations légères de loisirs</u></p> <p>Définition Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente. Ce sont des maisons mobiles, des caravanes dépourvues de moyen de mobilité, des abris préfabriqués posés au sol, des bungalows ou des chalets démontables.</p> <p>Parc résidentiel de loisirs Les parcs résidentiels de loisirs sont des terrains spécialement aménagés pour l'accueil d'habitations légères. Ils peuvent également accueillir des caravanes.</p>

U	N	Nf	A
<p>OUI il n'y a pas d'activités agricoles dans la zone. Il n'y a pas lieu d'admettre ces bâtiments qui seront plus appropriés dans la zone A. Tous les bâtiments agricoles sont concernés qu'ils soient de stockage, d'élevage ou autre.</p>	<p>OUI Zone de protection paysagère, environnementale, historique. Toute construction à usage agricole est interdite à l'exception des constructions pour des animaux de loisirs (limitation surface et forme), les constructions liées à l'activité forestière et les abris de chasse n'excédant pas 20 m².</p>	<p>OUI Zone de protection paysagère, environnementale, historique. Toute construction à usage agricole est interdite à l'exception des constructions liées à l'activité forestière et les abris de chasse n'excédant pas 20 m².</p>	<p>NON</p>
<p>Les terrains de camping et de caravanage sont interdits car : il n'est pas souhaitable d'avoir des terrains saisonniers ou permanents dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat. Cela peut être une cause d'atteinte à la tranquillité publique</p>	<p>OUI Zone de protection paysagère, environnementale, historique.</p>	<p>OUI Idem que la zone N.</p>	<p>NON soumis à des conditions Diversification de l'activité agricole (camping à la ferme)</p>

Caractère de la zone	
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Les clôtures</p> <p>Le régime des clôtures en urbanisme se heurte au code civil avec le droit de clore sa propriété, posé par l'article 647.</p> <p>La réglementation en matière de clôture est contenue dans les articles R 421-12. du Code de l'urbanisme.</p> <p>Définition de la clôture</p> <p>La loi n'en donne aucune définition. Seules des circulaires proposent des listes d'ouvrages qui peuvent se rattacher à la notion de clôture. Il convient, tout d'abord, d'indiquer qu'une clôture a pour objet de séparer deux fonds voisins, d'obstruer un passage ou d'enclore un espace, et, qu'en conséquence, un tel ouvrage à l'intérieur d'une même propriété (sauf si elle est divisée en parcelles louées à des personnes différentes) n'est pas pris en considération.</p> <p>En second lieu, une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les baies vives et les fossés. Répondent à cette définition les murs, les portes et portails, les clôtures à claire-voie, les treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices, les échaliers, etc.</p> <p>Ce sont les usages locaux qui déterminent les modes de clôtures, mais les plans locaux d'urbanisme peuvent fixer des règles de hauteur ou d'aspect extérieur.</p> <p>Droit ou obligation de se clore. Le droit de clore son héritage est prévu par l'article 647 du Code civil. C'est un droit imprescriptible. En conséquence, par principe, les textes d'urbanisme ne peuvent interdire les clôtures mais seulement réglementer leur aspect.</p> <p>Clôtures exemptées de déclaration. En premier lieu ne sont pas soumises à déclaration les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (protection des récoltes, des pâturages et du bétail), à condition que l'usage soit bien agricole. L'autre exemption concerne les clôtures de chantier installées pour des motifs de sécurité et qui doivent être démontées dès l'achèvement dudit chantier.</p>

U	N	Nf	A
<p>l'édification des clôtures est soumise à déclaration dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>	<p>l'édification des clôtures est soumise à déclaration dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>	<p>l'édification des clôtures est soumise à déclaration dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>	<p>l'édification des clôtures est soumise à déclaration dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>

Caractère de la zone	
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	<p><u>Les accès et les voiries</u></p> <p>Un PLU ne peut interdire les accès sur une route nationale ou départementale car cette interdiction constituerait une atteinte au principe du droit d'accès des riverains à une voie publique ouverte à la circulation. Le droit d'accès aux voies publiques, sauf dispositions formelles contraires (art R.111-5 du code de l'urbanisme) appartient normalement à tout propriétaire, dont les fonds sont enclavés et ne disposent sur la voie publique d'aucune issue ou que d'une issue insuffisante.</p> <p>Code de la voirie routière</p> <p style="text-align: center;">Article L 111-2</p> <p>Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat. Les accès directs sont interdits sur les routes express et déviations. Ils font l'objet de rétablissement de dessertes regroupées sur des points uniques.</p> <p style="text-align: center;">Article L 151-3</p> <p>Les propriétés riveraines des routes express n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Dès la publication du décret conférant à une route ou section de route le caractère de route express, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées. Des servitudes destinées à éviter les abus de publicité peuvent être imposées aux propriétés riveraines ou voisines dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat</p> <p style="text-align: center;">Article L 152-1</p> <p>Lorsqu'une route à grande circulation, au sens du code de la route est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétés riveraines n'ont pas d'accès direct à la déviation.</p> <p style="text-align: center;">Article L 152-2</p> <p>Dès l'incorporation d'une route ou section de route dans une déviation, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées</p> <p>Par contre des dispositions particulières peuvent être imposées conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme. Cet article est d'ordre public et s'applique aux plans locaux d'urbanisme.</p>

U	N	Nf	A
Reprise des principes de l'article R-111-5 du code de l'urbanisme et de l'article 682 du code civil.	idem	idem	idem

Caractère de la zone	
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	<p style="text-align: right;">Article R 111-5</p> <p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p style="text-align: right;">Article 682</p> <p>Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.</p>

Caractère de la zone	
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	<p>Eau potable</p> <p>Obligation de raccordement au réseau d'eau potable</p> <p>Il n'existe pas d'obligation générale pour les habitations individuelles. Des réglementations locales (règlement sanitaire départemental, POS/PLU...) peuvent toutefois prévoir une telle obligation.</p> <p>Lorsqu'un administré demande le raccordement de son habitation, il ne bénéficie pas d'un droit absolu à obtenir le raccordement. La collectivité peut ainsi refuser un raccordement pour des motifs de bonne gestion du service. C'est par exemple le cas si l'habitation à desservir est très éloignée du réseau, ce qui peut poser de réelles difficultés, notamment techniques (il n'y a pas nécessairement une pression suffisante pour garantir une distribution satisfaisante) et/ou sanitaires (risques de dégradation de la qualité pour cause de stagnation longue dans un réseau). Un refus pour ces motifs doit être motivé et peut naturellement être contesté devant un tribunal administratif selon la procédure normale (recours déposé dans les deux mois à compter du refus, etc.).</p> <p>En outre, il est à noter que lorsque le raccordement d'une construction existante intervient à la demande d'un habitant, la collectivité peut mettre à sa charge tout ou partie des frais, liés par exemple aux travaux d'extension du réseau. La capacité financière du demandeur peut donc constituer un obstacle.</p> <p>Les situations s'examinent donc au cas par cas à la lumière de ces deux considérations de bonne gestion et de financement, et en tenant compte des circonstances locales : configuration des lieux, état du réseau existant, importance du service de distribution... et éventuellement des moyens de l'administré</p> <p>Il n'existe aucun texte en droit français qui impose à une commune d'assurer la distribution de l'eau potable vis à vis de ses administrés.</p> <p>Une commune est donc tout à fait libre de ne pas assurer la distribution de l'eau et cela quand bien même ses habitants ne disposeraient d'aucune source d'alimentation en eau ou encore si l'eau utilisée par ses habitants s'avère impropre à la consommation.</p> <p>Toute personne (qu'elle soit publique ou privée) qui met à la disposition d'autrui de l'eau destinée à la consommation humaine doit en garantir la potabilité. Cela vaut même si cette fourniture d'eau est gratuite. (article L1321-1 du code de la santé publique) En conséquence si l'eau provient d'une source privée c'est au propriétaire de la source qu'il revient de s'assurer de la potabilité de l'eau qu'il fournit.</p> <p>S'assurer que l'eau distribuée est potable consiste à vérifier qu'elle respecte les normes fixées par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine. Pour ce faire il est possible de demander à ce que l'eau soit analysée par la DDASS.</p> <p>Toutefois si le respect de ces règles soulève trop de contraintes (coût à l'échelle des habitants d'un quartier par exemple), le propriétaire de la source peut chercher un arrangement avec la collectivité pour qu'elle l'aide techniquement et / ou financièrement.</p> <p>Défense incendie</p> <p>Aucun texte n'impose un tel maillage du territoire communal par les équipements de défense contre les incendies. La contrainte imposée aux communes est d'ordre technique : garantir une pression suffisante en tout temps. Sur cette base, les modes d'alimentation en eau ne sont pas imposés. Il peut donc s'agir du réseau d'eau potable, ou de points d'eau naturels ou artificiels.</p> <p>S'agissant des communes rurales, l'approche constante est énoncée par la circulaire du 9/08/1967 : " les réseaux d'alimentation en eau potable doivent être conçus pour leur objet propre : l'alimentation en eau potable. La défense contre l'incendie n'est qu'un objectif complémentaire qui ne doit ni nuire au fonctionnement du réseau en régime normal, ni conduire à des dépenses hors de proportion avec le but à atteindre. "</p> <p>Dans ces conditions, il n'est pas possible de subordonner l'octroi d'un certificat d'urbanisme à la localisation d'un poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres d'un terrain. L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, qui fixe les règles nationales d'urbanisme relatives à la desserte des constructions ne pose d'ailleurs pas une telle obligation de desserte. Il conditionne en revanche la délivrance du permis de construire à l'existence d'un accès pour les services de défense incendie.</p>

U	N	Nf	A
<p>Le règlement permet une liberté concernant le raccordement au réseau d'eau potable. Il n'y a pas d'obligation au raccordement. D'autres moyens d'adduction d'eau sont possible à condition de respecter la réglementation et les procédure. Cependant, la commune impose que les constructions doivent être raccordable suivant la notion de raccordement défini dans le cadre de la PVR (participation pour voirie et réseaux).</p>	<p>Le règlement permet une liberté concernant le raccordement au réseau d'eau potable. Il n'y a pas d'obligation au raccordement. D'autres moyens d'adduction d'eau sont possible à condition de respecter la réglementation et les procédure. Cependant, la commune impose que les constructions doivent être raccordable suivant la notion de raccordement défini dans le cadre de la PVR (participation pour voirie et réseaux).</p>	<p>Pas de constructions à usage d'habitat— sans objet</p>	<p>Idem N</p>

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<p>Électricité</p> <hr/> <p>Assainissement : eaux usées</p> <p>Conformément à l'article L. 1331-1 du code de la santé publique oblige le raccordement lorsque le réseau d'eau usées existe.</p> <p style="text-align: center;">Article L. 133-1-1 du code de la santé publique</p> <p>Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.</p> <p>Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.</p> <p>Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service de l'égout et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 2224-12 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés.</p> <p>En application d'une jurisprudence constante, le maire peut accorder une dérogation à l'obligation de raccordement posée par l'art. L. 133-1-1 du Code de la santé publique si l'habitation n'est pas " <i>normalement raccordable</i> ". Aucune définition n'étant donnée de ce critère, les situations doivent être appréciées au cas par cas, au vu des conditions techniques et économiques du raccordement envisagé.</p> <p>Ainsi, il est admis que si les travaux de raccordement sont disproportionnés (ex : terrasse à casser, garage à traverser...) ou si leur coût est prohibitif (ex : sensiblement supérieur au coût d'un système d'assainissement non collectif), cela peut constituer un motif de dérogation.</p> <p>Pour les rejets autres que domestiques, il n'existe ni une obligation ni un droit de raccordement</p> <p>Ainsi, "<i>tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages</i>"</p> <p>Il est à noter que cet article vise tous les rejets non domestiques, qu'ils proviennent d'un industriel, d'un commerçant ou d'un artisan.</p>

U	N	Nf	A
<p>Actuellement, il existe différents moyens de produire de l'électricité. Le règlement laisse la liberté sans obligation de raccordement. Cependant, la commune impose que les constructions doivent être raccordable suivant la notion de raccordement défini dans le cadre de la PVR (participation pour voirie et réseaux).</p>	<p>Actuellement, il existe différents moyens de produire de l'électricité. Le règlement laisse la liberté sans obligation de raccordement. Cependant, la commune impose que les constructions doivent être raccordable suivant la notion de raccordement défini dans le cadre de la PVR (participation pour voirie et réseaux).</p>	<p>Pas de constructions—sans objet</p>	<p>Idem N</p>
<p>Sans objet</p> <p>Prise en compte du code de la santé publique</p> <p>Protection de la ressource en eau</p>	<p>Idem U</p>	<p>Pas de constructions—sans objet</p>	<p>Idem U</p>

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<p>L'autorisation peut être soumise à des conditions relatives notamment : aux caractéristiques des effluents au point de rejet dans le réseau, ce qui peut rendre nécessaire un prétraitement à la charge de l'industriel ; au financement des éventuelles modifications apportées au réseau et/ou à la station d'épuration pour permettre le déversement et le traitement satisfaisant de ces eaux usées dans les installations publiques.</p> <p style="text-align: center;">Article L. 133-1-10 du code de la santé publique</p> <p>Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables.</p> <p>Le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme à la réglementation. Un permis de construire peut être refusé si ce n'est pas le cas. L'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dispose que "le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant (...) leur assainissement..." Ceci implique soit d'être raccordé à un réseau d'assainissement, soit de recourir à l'assainissement non collectif. Dans ce dernier cas, le code de la santé publique impose de disposer d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Les immeubles abandonnés ou qui doivent être démolis ne sont toutefois pas soumis à cette obligation. Article L. 133-1-1 du code de la santé publique Le bon fonctionnement de ces installations s'apprécie au regard de leur absence d'atteinte à la santé publique et à l'environnement. Par conséquent, en l'absence de réseau, un immeuble qui ne peut utiliser un système d'assainissement non collectif satisfaisant aux normes en vigueur ne peut être construit.</p> <p>Assainissement : eaux pluviales</p> <p>Obligation de raccordement</p> <p>Contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celui-ci ne peut être imposé que sur la base de règles locales, provenant du règlement de service et/ou des documents d'urbanisme.</p> <p>Ainsi, le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) peut notamment contenir des dispositions précisant " les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. " (art. R. 123-9 4° du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les eaux pluviales bénéficient en effet d'un statut juridique particulier : en application de l'article L641 du Code civil " tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds ", à condition notamment de ne pas aggraver l'écoulement naturel vers les fonds intérieurs (article L640 du Code civil) et de ne pas faire s'écouler les eaux de ruissellement des toits sur les terrains voisins (article 681 du Code civil). L'écoulement sur la voie publique est en revanche autorisé, sauf décision contraire du maire.</p>

Architecture du paysage et urbanisme

Cabinet SULON

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<p>Il est cependant à noter que l'expérience montre qu'il est souvent préférable d'éviter la collecte de quantités importantes d'eaux pluviales, qui sont souvent chargées en polluants divers et qui, en raison des brusques variations de volume, sont fréquemment rejetées sans traitement dans le milieu. Par conséquent, plus que d'envisager une obligation de raccordement, il est généralement recommandé d'inciter autant que possible les propriétaires à éliminer ces eaux sur leur terrain par infiltration (et/ou par stockage pour ré-utilisation : arrosage, etc.), notamment en interdisant le ruissellement sur la voie publique des eaux pluviales provenant de fonds privés. Le règlement du service d'assainissement, comme le POS, peuvent utilement contenir des dispositions en ce sens. Rappelons à cet égard que lorsque le ruissellement des eaux pluviales représente un enjeu important dans une commune, la loi requiert l'établissement d'un zonage spécifique (article 35 de la loi sur l'eau de 1992). De façon générale, une réflexion sur les modalités d'élimination de ces eaux est souhaitable dans toutes les communes</p> <p>Le Code civil prévoit (art. 640 et suivants) que les propriétaires des terrains inférieurs supportent une servitude vis-à-vis des propriétaires des fonds supérieurs : ils doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales. Cette obligation s'efface en revanche si l'écoulement naturel est aggravé par une intervention humaine. Les terrains inférieurs peuvent donc être des voies publiques sur lesquelles se fait alors l'écoulement naturel des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, au titre de la servitude d'égout de toit (art. 681 du Code civil), " <i>Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.</i> "</p> <p>Dès lors, en application de ces deux textes, des écoulements d'eaux pluviales vers les voies publiques sont tout à fait possibles.</p> <p>Dans les faits</p> <p>Le Code de la voirie routière punit (art. R116-2 4°) d'une amende de 5ème classe le fait de laisser écouler, de répandre ou de jeter sur les voies publiques " <i>des substances susceptibles de nuire à la salubrité et à la sécurité publiques ou d'incommoder le public.</i> "</p> <p>Tel peut être le cas des eaux pluviales, selon les circonstances dans lesquelles intervient le rejet. Leur rejet est alors répréhensible, nonobstant les dispositions du Code civil.</p> <p>Par ailleurs, lorsqu'il existe un réseau séparatif, le règlement du service d'assainissement prévoit (ou devrait le faire) l'obligation de déverser ces eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet. Le rejet sur la voie publique est alors simultanément interdit.</p> <p>Enfin, les documents d'urbanisme peuvent fixer des règles particulières concernant le devenir des eaux pluviales (infiltration sur la parcelle...). Dans ces conditions, le rejet sur les voies est également interdit.</p>

Architecture du paysage et urbanisme

Cabinet SULON

U	N	Nf	A
Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>L'article 6 est un article obligatoire. C'est une des règles qui permet de définir la forme urbaine.</p> <p>La voie : la notion de voie doit être appréciée au regard de deux critères : la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse. La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.</p> <p>Les emprises publiques les emprises publiques sont tous les espaces publics qui ne sont pas des voies publiques</p>

U	N	Nf	A
Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone U.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone N.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone N.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone A.

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p><u>Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire , la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de différence de niveau entre ces deux points (H/ 2L), et jamais inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Pour toutes les autres constructions :</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire , la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de différence de niveau entre ces deux points (H/ 2L), et jamais inférieure à 5 mètres.</p>

U	N	Nf	A
Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone U.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone N.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone N.	Règle permettant de tenir compte de la diversité des implantations du bâti dans la zone A.

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'applique à toutes les constructions, quelque soit leur nature notamment les annexes.</p> <p>Si on souhaite exclure les annexes du champ d'application de cet article, il faut le mentionner expressément dans cet article.</p> <p>La distance entre les constructions situées sur une même propriété peut être soit une distance entre points de bâtiments.</p> <p>Elle peut être un minimum constant ou un minimum variable en fonction de la hauteur des bâtiments.</p> <p>En toute hypothèse, ces dispositions doivent être justifiées par un motif d'urbanisme et recevoir une application limitée. Leur objectif est de sauvegarder une certaine forme urbaine. Il peut être aussi d'assurer un minimum d'ensoleillement.</p>
<p>ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL</p>	<p>L'emprise au sol est la superficie de sol qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de la projection verticale d'un bâtiment y compris balcons, les terrasses en hauteurs mais pas celles au sol si elles ne sont pas couvertes, les bassins ou les escaliers extérieurs.</p>
<p>ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les règles de hauteur en urbanisme concernent essentiellement la hauteur des bâtiments par rapport au sol.</p> <p>Appréciation de la hauteur d'un bâtiment.</p> <p>Généralement, la hauteur s'exprime en mètres par rapport au sol. Elle peut également être fixée en nombre de niveaux, étant admis, à ce propos, qu'un rez-de-chaussée surélevé n'est pas compté comme un niveau.</p> <p>en cas de forte dénivellation du terrain, le fait qu'un sous-sol soit accessible de plain-pied, sur un des côtés de la construction, n'est pas pris en compte pour la détermination de la hauteur du bâtiment .</p> <p>Cette hauteur est absolue, c'est-à-dire maximale.</p> <p>Nature du sol à prendre en considération.</p> <p>Le principe posé en la matière par le Conseil d'État est que la hauteur se calcule, sauf disposition contraire, à partir du sol naturel.</p> <p>Comme, généralement, une construction est l'occasion de bouleversements du sol, le niveau naturel à considérer est celui qui existait avant les travaux.</p> <p>Éléments de construction entrant dans le calcul de la hauteur du bâtiment.</p> <p>Normalement, la hauteur d'un bâtiment est mesurée du point le plus haut, au point le plus bas.</p> <p>Toutefois, sont exclus les locaux techniques d'ascenseurs, les cheminées ainsi que les dispositifs de ventilation. D'autre part, il est admis que, sauf disposition contraire, la hauteur se mesure à l'égout du toit.</p> <p>Mais le faitage peut aussi être la mesure prise en considération qui est, il faut bien le constater, la mesure la plus juste, puisque c'est elle qui permet de mesurer l'intégration du bâtiment dans l'environnement.</p> <p>Ces règles peuvent varier dans une même zone selon la destination des bâtiments.</p>

U	N	Nf	A
Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Sans objet	L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie de l'îlot de propriété.	Sans objet	Sans objet
<p>La hauteur maximale rencontrée comprend 1 étage.</p> <p>Le règlement reprend pour les constructions à usage d'habitation cet état de fait comme hauteur maximale, soit R+1+C.</p> <p>La hauteur dans un terrain en pente se mesure en prenant en compte la situation la plus favorable au pétitionnaire.</p> <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 m au faîtage. La hauteur de ces bâtiment ne doit pas être élevée.</p>	<p>La hauteur maximale des abris pour animaux de loisirs est fixée à 5 mètres au faîtage.</p> <p>Idem U</p>	<p>La hauteur maximale des constructions liées à l'activité forestière et les abris de chasse est fixée à 6 mètres au faîtage.</p>	<p>Idem U</p> <p>Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, c'est-à-dire pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 14 m au faîtage.</p>

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Le contrôle de l'aspect extérieur qui touche à l'esthétique des constructions poursuit deux objectifs, souvent confondus, mais qui sont complémentaires, d'une part, imposer certains critères architecturaux, et, d'autre part, assurer le respect des lieux avoisinants.</p> <p>Les règles essentielles en la matière sont définies par le règlement national d'urbanisme, notamment l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme :</p> <p style="text-align: center;">Article R111-21</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Les règles d'aspect extérieur concernent les formes, les matériaux et les couleurs des constructions, ainsi que les toitures, les ouvertures et leur hauteur. Ainsi, un plan d'occupation des sols peut imposer des règles particulières de construction des devantures des magasins, réglementer la nature des revêtements des toitures (tuiles ou ardoises) , interdire les toitures en terrasse, fixer un type de crépis des façades, etc.</p> <p>Il semble toutefois que ces prescriptions doivent trouver leurs limites dans le respect de la liberté du commerce et de l'industrie.</p> <p>Les plans locaux d'urbanisme peuvent-ils prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux?</p> <p>L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent «déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant». Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Il y a donc lieu de considérer de telles prescriptions comme illégales lorsqu'elles figurent dans un PLU.</p> <p>(Réponse à Jean-François Le Grand, JO Sénat, 17 juillet 2003, p. 2303)</p>
<p>ARTICLE 12 STATIONNEMENT</p>	<p>L'article R. 111-5 du code de l'urbanisme</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>

U	N	Nf	A
<p>Les élus souhaitent prendre en compte les grandes caractéristiques architecturales des constructions :</p> <p>La volumétrie rectangulaire des constructions</p> <p>Un angle minimum pour les volumes des toitures</p> <p>Un aspect et une teinte pour les matériaux de couverture.</p> <p>Des teintes pour les enduits de façade.</p> <p>Les élus souhaitent également définir les clôtures et éviter une trop forte disparité.</p>	<p>Idem U</p>	<p>Idem U</p>	<p>Idem U</p> <p>Sauf pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, notamment les bâtiments agricoles</p>
<p>Prise en compte de l'article R- 111. 4 du code de l'urbanisme</p> <p>Des emplacements de stationnement ont été réservés le long des voies.</p>	<p>Idem U</p>	<p>Idem U</p>	<p>Idem U</p>

<p>Caractère de la zone</p>	
<p>ARTICLE 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS</p>	<p>L'article 13 a pour vocation de gérer les espaces libres du terrain, c'est à dire les espaces non consommés par le bâti ou les aires de stationnement en surface. Il participe à la bonne intégration des constructions dans le paysage qu'il soit urbain ou rural.</p> <p>Cet article permet également d'assurer la protection des plantations existantes, d'espaces cultivés ou la création d'espaces verts ou de parcs :</p> <p>Les espaces boisés classés.</p> <p>La réglementation des espaces boisés classés, s'inscrit dans le cadre plus large de la protection de l'environnement.</p> <p>Les EBC constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le plan local d'urbanisme. Les règles de protection des EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du Code de l'urbanisme. Ce régime est aujourd'hui utilisé comme la règle d'inconstructibilité la plus draconienne.</p> <p>L'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Il peut donc s'agir d'espaces boisés urbains ou périurbains. Ce sont les auteurs du plan local d'urbanisme qui déterminent souverainement les espaces boisés dont le classement doit être assuré. Ainsi, ils peuvent concerner aussi bien des zones naturelles que des zones urbaines.</p> <p>Cette législation concerne aussi bien des espaces boisés à conserver ou à protéger, qu'à créer.</p> <p>Enfin, la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a prévu que le classement au titre des EBC peut aussi concerner des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignement.</p> <p>Utilisations du sol autorisées. Contrairement aux espaces purement forestiers voués exclusivement à une exploitation sylvicole, les espaces boisés classés soulèvent des problèmes d'utilisation en milieu urbain. La réglementation est très stricte, bien que sa portée varie selon le stade d'avancement de l'élaboration du POS.</p> <p>Lorsque le PLU est devenu opposable (rendu public ou approuvé), toutes les utilisations du sol qui risqueraient de porter atteinte au boisement sont interdites. Il en est ainsi des permis de construire, autorisations de lotir, installations classées, campings, clôtures, stationnement de caravanes, carrières et, bien sûr, des défrichements. Par contre des autorisations de coupes ou abattages d'arbres peuvent être accordées.</p> <p>L'identification des éléments de paysages au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme assure une protection et une mise en valeur.</p>

U	N	Nf	A
Les plantations de haies doivent être d'essences locales. Protection des espaces boisés classés Protection des haies identifiées	Idem U	Idem U	Idem U

3. Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement

3.1 Changement climatique

La lutte contre le changement climatique est un des axes stratégique du développement durable.

Un PLAN CLIMAT a été adopté et propose une approche du changement climatique suivant deux voies :

L'atténuation, visant à réduire les émissions de gaz contribuant à l'effet de serre. L'objectif est de limiter l'ampleur du changement climatique, et par conséquent d'éviter ses conséquences les plus graves. Le changement climatique est un problème de nature globale, qui ne peut être résolu que par un travail collectif contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. C'est l'objectif du protocole de Kyoto, où la France s'est engagée, pour la période allant de 2008 à 2012, à maintenir ses émissions de gaz à effet de serre au niveau de ce qu'elles étaient en 1990. A plus long terme, une réduction par 4 ou 5 des émissions des pays industrialisés, bien avant la fin du siècle, est indispensable. Pour cela notre pays met en œuvre le Plan climat, coordonné par la Mission interministérielle de l'effet de serre. Les collectivités locales ont un rôle majeur à jouer dans ce cadre.

L'adaptation, consistant à réduire les conséquences néfastes du changement climatique, et à tirer profit éventuellement des opportunités qu'il peut fournir. Quelle que soit l'ampleur des mesures d'atténuation, nous savons, compte tenu de l'inertie du système climatique, que nous aurons de plus en plus à gérer les conséquences du changement climatique.

Le Plan Local d'Urbanisme peut prendre en compte certaines actions pour s'adapter à ces changements climatiques :

Éviter le développement dans les secteurs de risques les plus élevés d'inondation ou d'érosion. En effet, le changement de climat va

accentuer les phénomènes d'inondation qui deviendront plus forts et intenses

A OUILLY LE TESSON, la commune est concernée par l'atlas des zones inondables. Des dispositions sont prises en terme de zonage : ces secteurs sont hors des zones d'urbanisation et la vallée du Laizon est classée en zone N. La commune est également confrontée à un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. Des dispositions ont été prises en terme de zonage et en terme de règlement : l'édification de sous-sols en secteur urbanisé est interdite, en secteur non urbanisé, le périmètre est classé en zone N stricte.

- De plus, on observera avec le changement climatique des hivers plus humides et des précipitations plus intenses. Il sera indispensable de revoir le dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales mais également d'aménager moins de surfaces imperméables dans tous les projet.

A OUILLY LE TESSON, cette action est plus de l'ordre de la recommandation mais n'est pas prévu au règlement et au zonage du plan local d'urbanisme.

- On observera également des étés plus chauds et plus secs qui vont solliciter de manière accrue la ressource en eau. Il est donc indispensable :
De protéger la ressource en eau

La protection des espaces naturels, des boisements et des haies permet de stocker le carbone.

Le développement très mesuré de l'urbanisation permet de limiter les déplacements et de lutter également contre l'effet de serre.

3.2 Eaux et milieux aquatiques

Les eaux de surfaces :

Les eaux de surface sont représentées principalement par la rivière Le Laizon.

La directive cadre européenne fixe pour les cours d'eau deux objectifs pour 2015 : un bon état chimique et un bon état écologique.

3.3 Pollutions

Les pollutions Industrielles

En général, les pollutions d'origine industrielles ont fortement diminuées avec des efforts d'équipements, une sensibilité croissante aux questions environnementales, une réglementation plus stricte notamment sur les rejets et les installations classées, la disparition d'activités industrielles polluantes comme les mines, les tanneries, ...

A **Ouilly Le Tesson**, il n'y a pas de source de pollution particulière. Par contre, les activités les plus nuisantes et polluantes sont interdites dans le règlement (interdiction des installations pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dans les zones urbaines et de hameaux).

Les pollutions d'origine domestique

Les eaux usées génèrent souvent des pollutions par leur rejet dans le milieu naturel. Malgré le traitement de ces eaux et l'amélioration qualitative des traitements, l'augmentation quantitative peut entraîner de nouvelles pollutions.

A **Ouilly Le Tesson**, aucune nouvelle zone constructible n'est créée et de ce fait, n'augmentera pas sensiblement le volume des eaux usées à traiter. Cependant, la commune est désormais équipée d'une station d'épuration de type roseaux plantés pour environ 1400 équivalents/habitants qu'elle partage avec la commune de Soumont-Saint-Quentin. Elle se situe au sud du bourg d'Ouilly.

Les pollutions diffuses d'origine agricole

Les nitrates et les pesticides sont les deux grandes sources de pollution diffuses d'origine agricole. De nombreux efforts ont été réalisés depuis quelques années pour prévenir et réduire les effets néfastes (essentiellement

l'eutrophisation) de ces produits dans les rivières.

A **Ouilly le Tesson**, où l'activité agricole est importante, le PLU ne réglemente pas les pratiques agricoles. Par contre des études ont montré l'importance de limiter l'érosion des sols mais également le rôle des végétaux pour fixer et diminuer ces sources de pollutions ont retenu l'attention des élus.

Les actions proposées consistent à protéger les fonds de vallées et les classer en zone N inconstructible.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont les eaux de pluie récupérées après ruissellement. Au cours de son parcours vers son exutoire (ruissellement – canalisations – rivières), la pluie va se charger de différents dépôts polluants, notamment sous forme particulaire.

Les eaux pluviales sont une source majeure de pollution des cours d'eau. L'essentiel de la pollution des eaux de ruissellement peut être aisément stoppée par décantation. Cependant, il faut de plus en plus trouver des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.

Il n'y a pas de règles particulières sur la gestion des eaux pluviales. Les éléments évoqués précédemment ne sont que des recommandations qui pourront être prises en compte dans la démarche de création de lotissements.

Un dossier loi sur l'eau sera obligatoire pour tout projet supérieur à 1 Ha conformément à la loi sur l'eau.

3.4 Les zones humides

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent.

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux.

Le 22 mars 1995, le gouvernement a adopté le "Plan National d'action pour les zones humides" ; ce plan marque la volonté d'agir pour arrêter la dégradation de ces milieux, en favoriser la restauration, garantir par une

bonne gestion leur préservation durable et reconquérir les sites d'intérêt national.

Conformément au SDAGE du Bassin Seine-Normandie, en attendant l'élaboration du SAGE du bassin de la Dives, le Plan Local d'urbanisme de la commune prend en compte les zones humides en :

Ne développant aucune urbanisation dans les zones humides

Classant les zones humides en zone naturelle inconstructible, N.

3. 5 La ressource en eau

Voir supra

3. 6 Biodiversité et paysages

Les ZNIEFF

On recense une ZNIEFF de type 1 en limite communale est : La Lande de Rouvres-Assy. Pas d'urbanisation dans ce secteur, classé en N et espaces boisés classés.

Les zones humides

Voir supra

3. 7 Paysages

Les entités paysagères les plus remarquables sont prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

1) Protection de la vallée du Laizon

2) les haies dans la vallée sont identifiées au titre de l'article L-123-1-7° du code de l'urbanisme.

3) Le patrimoine bâti répertorié de la commune est identifié au document et soumis à permis de démolir.

3. 8 Risques

Zone inondable

Voir supra

Remontée nappe phréatique

Voir supra

Affaissement

Les secteurs exposés au risque d'affaissement ont été classés en zone N ou en zone A, et sont en dehors des secteurs urbanisés ou urbanisables. Toute construction est interdite dans les secteurs d'affaissement délimité au plan de zonage. De plus, le PPR est annexé au document comme servitude.

Pollution atmosphérique

Pas de pollution répertoriée, pas d'incidences.

Bruit

La RN 158 traverse la commune au nord-ouest : elle est classée comme route à grande circulation. Mais elle ne situe pas à proximité de secteurs urbanisés et ne nécessite pas d'emprise supplémentaire.

Transports

Des risques liés au transport de matières dangereuses existe sur l'ensemble des axes départementaux et sur la traversée du bourg.

Compatibilité avec les documents supra communaux

Le schéma de cohérence territoriale

Il n'y a pas de schéma de cohérence territoriale applicable sur le territoire de la commune.

Le schéma directeur

Il n'y a pas de schéma directeur applicable sur le territoire de la commune.

La charte du Parc Naturel Régional

La commune d'Ouilly Le Tesson est hors des périmètres des Parcs naturels régionaux.

Plan de déplacements urbains

Il n'y a pas de plan de déplacements urbains sur la commune.

Plan local habitat

Il n'y a pas de plan local habitat sur la commune.

SDAGE et SAGE du bassin de la Dives

Les enjeux identifiés par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE du bassin de la Dives sont :

- **l'amélioration de la qualité des eaux de surface**
En plaçant en zone N le lit de la rivière Le Laizon et de ses affluents, les eaux de surface sont protégées.
Tous les secteurs d'urbanisation future ayant une surface supérieure à un hectare nécessiteront au titre de la loi sur l'eau une autorisation ou une déclaration de la prise en compte des eaux de surface permettant de réguler les eaux pluviales et d'en améliorer leur qualité.
- **La protection et la réhabilitation des écosystèmes aquatiques**
Comme nous l'avons vu précédemment le plan local d'urbanisme de la commune prend en compte la protection du milieu naturel et notamment des écosystèmes aquatiques.
- **La lutte contre les inondations**
La commune est répertoriée dans l'atlas des zones inondables du Calvados.
En l'état actuel des connaissances relatives aux risques d'inondation, le

principe est d'assurer l'information des habitants et d'attirer l'attention des constructeurs ou aménageurs sur les moyens d'intégrer les contraintes inhérentes à leurs présences.

En tout état de cause, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition peut se traduire par une interdiction de construire ou par l'assujettissement de la construction à des mesures spécifiques prenant en compte les aléas des risques d'inondations.

A Ouilly Le Tesson, tous les secteurs concernés par le risque d'inondation sont classés en zone N stricte, inconstructible.