Commune de Cerisy-la-Salle

Plan local d'urbanisme

Rapport de présentation

Document approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :	Le : Le Maire

Sommaire.

1. Etat initial du territoire et de son environnement. 6
1.1. Localisation, composition et géographie administrative. 6
1.1.1. Localisation. 6
1.1.2. Histoire. 7
1.1.3. Composition du territoire. 8
1.1.4. Géographie administrative. 10
1.1.5. Espaces fonctionnels. 14
1.1.6. Documents supra communaux s'imposant au PLU. 14
1.1.7. Etat du droit du sol. 14
1.1.8. Classement de la commune par le ScoT. 14
1.2. Site, milieux naturels et protection de la biodiversité. 15
1.2.1. Topographie. 15
1.2.2. Géologie. 17
1.2.3. Hydrographie. 17
1.2.4. Zones humides. 20
1.2.5. Risques naturels. 23
1.2.6. Les protections et inventaires. 27
1.2.7. Identification des trames vertes et bleues. 30
1.2.8. Le schéma régional de cohérence écologique. 31
1.2.9. Le maillage bocager. 32
1.2.10. La flore et la faune. 36
1.2.11. Les émissions de gaz à effet de serre. 36
1.3. Cadre paysager. 37
1.3.1. Les unités paysagères larges. 37
1.3.2. Les entités paysagères locales et les perspectives paysagères. 38
1.3.3. Les cônes de vue. 39
1.3.4. Les entrées de bourg. 40
1.3.5. Les espaces verts urbains. 42
1.3.6. Arbre remarquable. 42
1.3.7. Protections. 42
1.4. Le château et le centre culturel international. 44
1.4.1. Le château. 44
1.4.2. Le site. 46
1.4.3. Le centre culturel international. 46
1.4.4. L'impact économique et touristique du centre culturel. 47
1.5. Environnement urbain. 48
1.5.1. Structure du bâti. 48
1.5.2. Identification d'un centre urbain dense. 61
1.5.3. Les opérations d'ensemble. 63
1.5.4. Les réserves foncières communales. 65
1.5.5. Le patrimoine vernaculaire. 67
1.5.6. Analyse de la consommation d'espace. 71
1.6. Environnement technologique. 72
1.6.1. Le risque technologique. 72
1.6.2. Installations radioélectriques. 72
1.6.3. Lignes très haute tension. 72
1.7. La population. 74
1.7.1. L'évolution démographique. 74
1.7.2. Composition par tranches d'âges. 76
1.7.3. Composition des ménages. 77
1.8. L'habitat. 79
1.8.1. Evolution quantitative du parc de logements. 79
1.8.2. Typologie des logements. 80
1.8.3. Nombre de pièces des résidences principales. 80
1.8.4. Type d'occupation des logements. 81
1.8.5. Le logement social. 81

1.8.6. La mobilité. 82
1.9. Les équipements. 83
1.9.1. Les équipements administratifs. 83
1.9.2. L'accueil de la petite enfance. 83
1.9.3. Les équipements scolaires, périscolaires et extra-scolaires. 83
1.9.4. L'équipement médical et paramédical 84
1.9.5. L'accueil des personnes âgées 85
1.9.6. Les commerces et les services. 86
1.9.7. Les équipements culturels, scientifiques, sportifs et touristiques 88
1.10. Les réseaux et les déchets. 90
1.10.1. L'alimentation en eau potable. 90
1.10.2. La défense contre l'incendie 93
1.10.3. L'assainissement des eaux usées. 96
1.10.4. Le réseau public d'eaux pluviales. 99
1.10.5. Le réseau d'alimentation en électricité. 101
1.10.6. Les réseaux de télécommunication et la desserte numérique. 103
1.10.7. La gestion des déchets ménagers 105
1.11. L'économie (hors agriculture). 108
1.11.1. Données quantitatives relatives aux activités et à l'emploi. 108
1.11.2. Les entreprises. 109
1.12. L'agriculture. 110
1.13. Les déplacements. 111
1.13.1. La voirie routière, circulation supportée, accidentologie. 111
1.13.2. Le stationnement automobile, les problèmes d'accessibilité. 111
1.13.3. Les transports collectifs. 112
1.13.4. La voirie cyclable. 112
1.13.5. Les itinéraires de promenade et de randonnée 113

2. Diagnostic agricole, impact du projet sur l'griculture. 115
2.1. Données relatives à l'usage des sols 115
2.1.1. Données Corine Land Cover. 115
2.1.2. Exploitation des terres agricoles 115
2.1.3. Parcelles fondamentales pour l'agriculture. 115
2.2. Les exploitations. 118
2.2.1. Données synthétiques. 118
2.2.2. Localisation, productions et surfaces. 119
2.2.3. Remembrement. 120
2.2.4. Age des exploitants, statut, évolutions prévisibles. 120
2.2.5. Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement. 122
2.2.6. Les plans d'épandage. 122
2.3. Les produits bénéficiant d'une appellation d'origine. 125
2.3.1. Zones de productions AOC. 125
2.3.2. Producteurs de lait AOC. 125
2.3.3. Producteurs de pommes AOC. 125
2.4. Productions labellisées. 125
2.5. Les prescriptions à respecter. 125
2.5.1. Recul des constructions par rapports aux bâtiments d'élevage. 125
2.5.2. Les prescriptions du Plan régional d'agriculture durable (PRAD). 126
2.5.3. Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF). 126
2.5.4. Application de la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010. 127
2.5.5. Directive nitrates. 127
2.6. Consultation des agriculteurs au cours de la phase d'élaboration du PADD. 127
2.7. Besoins répertoriés avant l'élaboration du PADD. 127
2.8. Impact du projet sur les terres agricoles. 128
2.8.1. Secteur 1AUa du Pont sec. 128
2.8.2. Secteur 1AUa de Garot. 129
2.8.3. Secteur 2AU de Garot. 130
2.8.4. Secteur 1AUx 130
2.8.5. Secteur 1AUb du Clos neuf. 131
2.8.6. Secteur 1AUb de Rabec. 131

2.8.7. Secteur 2AU du Clos neuf. 131
2.8.8. Remarque sur les communes voisines. 131
2.9. Consultation des agriculteurs avant l'arrêt du PLU. 131
2.10. Mesure compensatoire. 132

3. Diagnostic général et besoins répertoriés. 134
3.1. Domaine des équipements pour les services et l'activité économique. 134
3.2. Domaine de l'habitat et de l'équilibre social. 135
3.3. Domaine de l'aménagement de l'espace. 135
3.3.1. Les dents creuses. 135
3.3.2. Typologie des espaces d'accueil des logements 136
3.3.3. Localisation de l'urbanisation. 136
3.3.4. Modération de l'occupation de l'espace. 137
3.3.5. Autres besoins répertoriés. 137
3.4. Domaine de la préservation des espaces naturels et des ressources naturelles. 137
3.5. Domaine du patrimoine, du paysage et du cadre de vie. 138
3.6. Domaine des transports, de la circulation, des déplacements. 138
3.7. Domaine des communications numériques. 138

4. Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD. 139
4.1. Justification des orientations *Agriculture, équipements pour services, loisirs et développement économique*. 139
4.2. Justification des orientations *Habitat et équilibre social*. 140
4.3. Justification des orientations *Aménagement de l'espace*. 141
4.4. Justification des orientations *Espaces naturels et ressources naturelles*. 141
4.5. Justification des orientations *Patrimoine, paysage et cadre de vie.* 142
4.6. Justification des orientations *Transports, circulation, déplacements*. 143
4.7. Justification des orientations *Communications numériques*. 144

5. Justification des choix retenus pour le zonage d'urbanisme. 145
5.1. Textes applicables. 145
5.2. Traduction des objectifs du PADD en termes de zonage. 146
5.2.1. Pour les zones agricoles et naturelles. 146
5.2.2. Pour les zones urbanisées et à urbanisées. 146
5.2.3. Pour les emplacements réservés. 147
5.3. Détermination des zones. 147
5.3.1. Zones déjà urbanisées du bourg. 147
5.3.2. Classement d'un terrain isolé à usage d'activité en espace rural. 148
5.3.3. Zones déjà urbanisées des villages. 148
5.3.4. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat en continuité avec le bourg. 148
5.3.5. Zone à urbaniser à vocation principale d'activité. 149
5.3.6. Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat en dehors du bourg. 149
5.3.7. Zones naturelles. 149
5.3.8. Zones agricoles. 151
5.3.9. Récapitulation des zones. 151
5.3.10. Surfaces occupées par chacune des zones. 151
5.3.11. Justification du zonage en terme de surfaces ouvertes à l'urbanisation. 152

6. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation. 153
6.1. Textes applicables. 153
6.2. Traduction des objectifs du PADD en termes d'orientations d'aménagement. 153
6.2.1. Pour la zone 1AUa. 154
6.2.2. Pour la zone 2AU du quartier de Garot. 154
6.2.3. Pour la zone 1AUx. 154
6.2.4. Pour la zone 1AUb du village du Clos neuf. 154
6.2.5. Pour la zone 2AU du village du Clos neuf. 154
6.2.6. Autres objectifs d'aménagement satisfaits par les orientations d'aménagement. 154

7. Justification des choix retenus pour le règlement d'urbanisme. 155
7.1. Texte applicable. 155

7.2. Plan type du règlement. 156
7.3. Traduction des objectifs du PADD en termes de règlement. 156
7.3.1. Pour la zone A. 156
7.3.2. Pour les zones U et AU. 157
7.3.3. Pour l'ensemble des zones. 157
7.4. Justification des articles du règlement. 158
7.4.1. Règles communes à toutes les zones. 158
7.4.2. Règles spécifiques de la zone Ua 160
7.4.3. Règles spécifiques de la zone Ub. 162
7.4.4. Règles spécifiques de la zone Uc. 165
7.4.5. Règles spécifiques de la zone Ux. 168
7.4.6. Règles spécifiques de la zone 1AUa. 170
7.4.7. Règles spécifiques de la zone 1AUx. 173
7.4.8. Règles spécifiques de la zone 2AU. 175
7.4.9. Règles spécifiques de la zone N. 176
7.4.10. Règles spécifiques de la zone A. 179
7.4.11. Désignation des bâtiments de la zone A dont la destination peut être modifiée 183

8. Justifictaion de la capacité d'accueil pour le projet. 198

9. Incidence du PLU sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur. 205
9.1. Environnement naturel. 205
9.1.1. Hydrographie, qualité des eaux. 205
9.1.2. Qualité de l'air. 205
9.1.3. Faune et flore. 206
9.2. Les paysages. 206
9.2.1. Le paysage urbain lointain. 206
9.2.2. Les entrées de bourg. 206
9.2.3. Le paysage des vallées. 206
9.2.4. Les cônes de vue. 207
9.3. Le patrimoine bâti. 207
9.3.1. Le château. 207
9.3.2. Le paysage urbain proche. 207
9.3.3. Le patrimoine rural. 207
9.3.4. L'archéologie. 207

10. Justification de la comptabilité avec le SCoT. 208

11. Justification de la compatibilité avec le SDAGE. 222

12. Indicateurs à élaborer pour l'évaluation du plan. 223

13. Conformité du présent rapport avec l'article R123-2 du code de l'urbanisme. 224

14. Concertation. 224

15. Modifcation apportée à l'issue de l'enquête publiques. 225
15.1. Modifications apportées en application des évolutions législatives ou réglementaires intervenues entre l'approbation et l'arrêt. 225
15.2. Prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur. 225
15.3. Mises à jour. 226

1. Etat initial du territoire et de son environnement.

1.1. Localisation, composition et géographie administrative.

1.1.1. Localisation.

La commune de Cerisy-la-Salle est située au centre du département de la Manche, à 18 km par la route de sa préfecture, Saint-Lô et 17 km, également par la route de Coutances, sous-préfecture. A vol d'oiseau, la mer (Havre de Regnéville), est à 20 km.



1.1.2. Histoire.

Cet article est inspiré de l'ouvrage de Monsieur Pipet *Histoire de Cerisy-la-Salle*.

Il semble que la formation de la paroisse soit relativement tardive. Le premier document qui en atteste l'existence date de 1263. Le moulin du Breuil existe déjà à l'époque puisque c'est don propriétaire, Simon du Breuil qui y est cité comme habitant ladite paroisse appelée Cereseio super Solam : Cerisy sur Soulles.
Le nom viendrait de la désignation d'un domaine par celui de son propriétaire Cerisius,

Jusqu'à la révolution, elle sera rattachée au doyenné de Cenilly, subdivision ecclésiastique de l'évêché de Coutances. Elle dépendait judiciairement de la sergenterie du Mauffras (du nom de la famille des premiers titulaires), qui eut son siège au Mesnil-Aubert. Dans le ressort de celle-ci, la présence d'un sergent en résidence ordinaire à Cerisy est attestée au XVIème siècle.

Une seigneurie de Montpinchon, couvrant la paroisse semble avoir existé dès le XI ème siècle. Elle était détenue par la famille de Pirou. Elle subira des démembrements et des réunions conduisant à la consolidation d'un fief noble spécifique correspondant à la paroisse au début du XVIIème siècle.
On peut noter que Cerisy a connu au moins 5 fiefs nobles :
- celui du château actuel qui ne couvrait qu'une partie du bourg et l'église,
- une « grande seigneurie » dont le manoir était situé à la Huttière couvrant les ¾ du territoire,
- une seigneurie du Bray, siégeant à l'Ourselière (comptant juste 5 fiefs roturiers),
- la seigneurie du Breuil (circonscrite au moulin et à une partie de la Foucherie)
- celle de la Guerrière, parfois indépendante.

C'est la famille Richier qui réunit les fiefs en leur main à partir de 1619.

Une partie au moins de cette famille avait adopté la religion réformée. Jacques Richier, seigneur de le Huttière et pasteur protestant fut expulsé du Royaume en 1698. Son fil ayant abjuré put réunir l'ensemble du patrimoine. La famille le garda jusqu'à la Révolution.

Sous l'influence de cette famille, une église protestant se constitua. Elle n'eut cependant sans doute jamais de temple, les assemblées se tenant au château ou dans des granges. Il y eut des projets, peut-être une chaire en maçonnerie construite en plein air (appelée ensuite chaire du diable) à la Roulandière. Par contre, un cimetière huguenot a probablement existé. La tradition le situe non loin, à l'Hôtel Besnard, autrefois Croix Pagnon.

C'est au XVIIIème siècle que « La Salle » est ajouté au nom de la paroisse par Caillebot de la Salle, seigneur de Montpinchon, marquis de la Salle (du nom d'une commune d'Eure et Loire dont il était originaire) et dont relevait la seigneurie de Cerisy.

Aucun fait marquant n'émaille ensuite la vie de la commune qui se développe notamment grâce à son marché, qui se tenait sur la place dotée jusqu'en 1944 d'une grande halle la séparant de l'église, au tissage du lin (il y eut 500 métiers dans la commune) puis, à partir du milieu du XIXème siècle par sa conversion à l'élevage bovin qui conduit à un apogée démographique et économique au tournant du siècle.

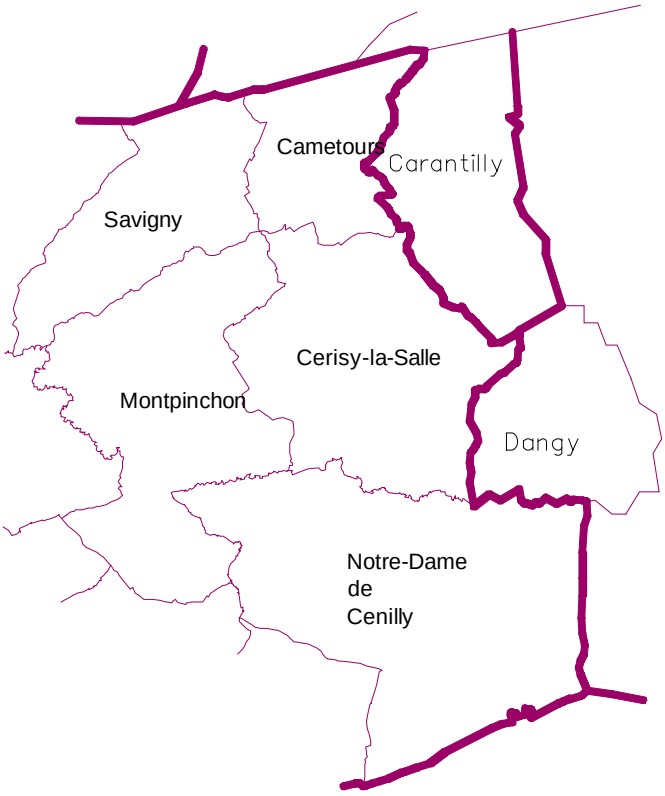
L'histoire mondiale réveille Cerisy-la-Salle le 6 juin 1944 par le crash d'une forteresse volante Lancaster. Un mois et demi plus tard, le 25 juillet, alors que le front cède sous la pression alliée, le bourg est détruit par deux attaques aériennes. Cerisy est libérée le 29.

Mais c'est l'installation à Cerisy du centre Culturel né à Pontigny (en Bourgogne) qui donnera à la cité sa renommée internationale. Cette histoire est évoquée au chapitre 1.4.

1.1.3. Composition du territoire.

Six communes entourent Cerisy-la-Salle :

- Cametours, Savigny, Montpinchon et Notre-Dame-de-Cenilly qui appartiennent à la même communauté de communes,
- Carantilly qui est rattachée à la CC de Marigny
- et Dangy, rattachée à la CC de Canisy.





PLU de Cerisy-la-Salle

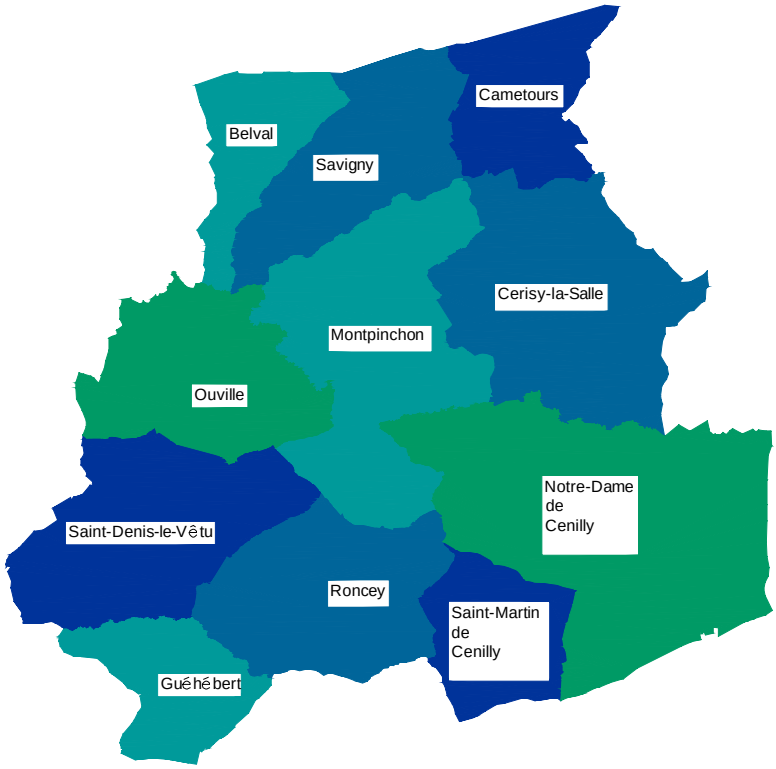
Rapport de présentation - Carte de la commune

Fond : SCAN 25 IGN

1.1.4. Géographie administrative.

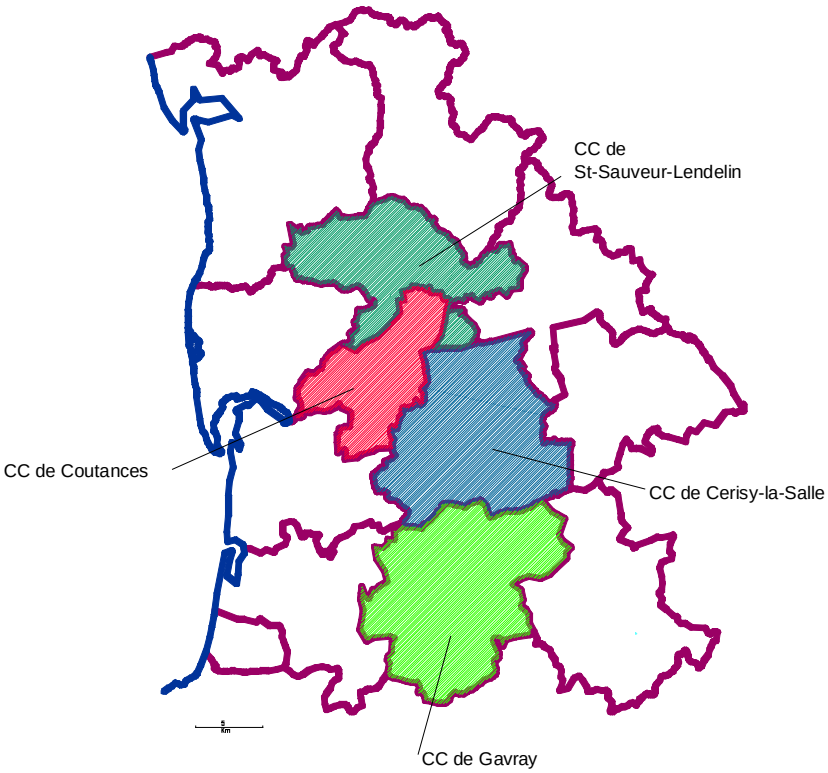
Avant la réforme cantonale, la commune était chef-lieu de canton. Elle fait maintenant partie du canton de Quettreville. Elle adhère à la communauté de communes du bocage coutançais qui incorpore l'aienne communauté de communes du canton de canton de Cerisy-la-Salle qui recouvrait l'ancien territoire cantonal.

Elle est rattachée à l'arrondissement de Coutances et à la 3ème circonscription électorale de la Manche.



Carte de l'ancien canton.

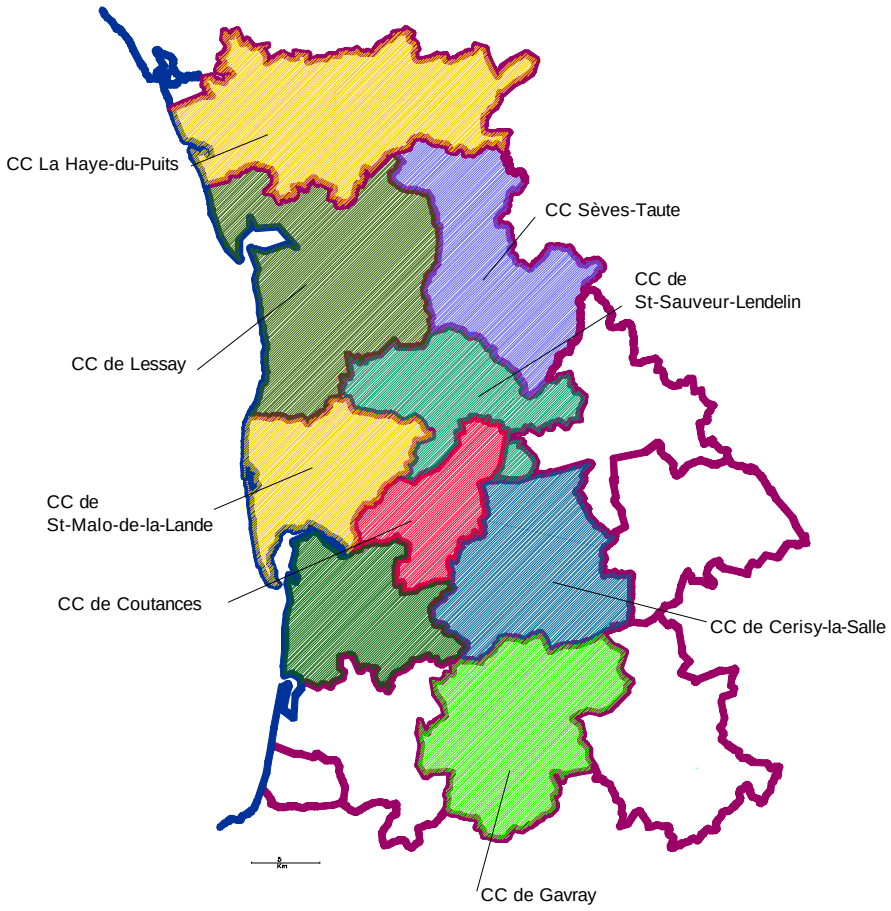
Depuis l'arrêté préfectoral du 18 avril 2013, la communauté de communes du bocage coutançais (CBC) regroupe les anciennes communautés de communes du canton de Cerisy-la-Salle, de Coutances, de Saint-Sauveur-Lendelin et de Gavray.



Carte de la CBC

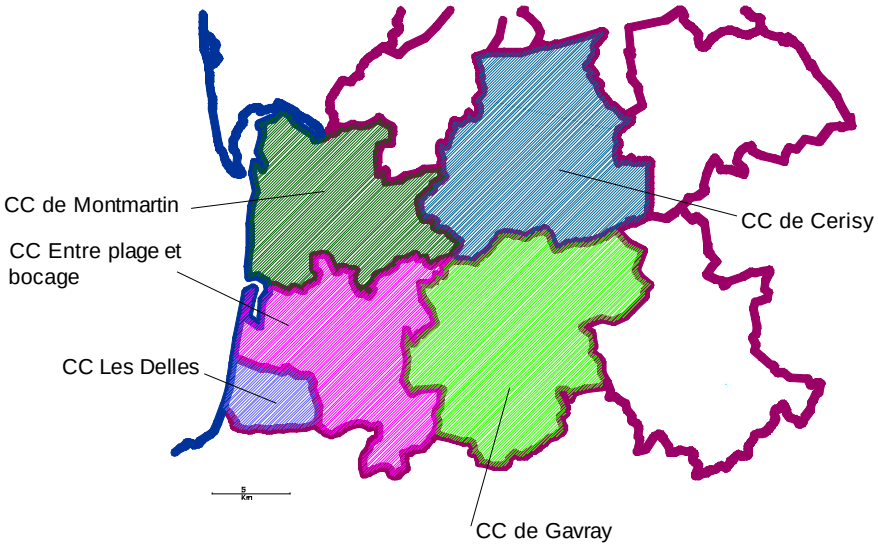
La communauté de communes adhère au Syndicat mixte du pays de Coutances (SMPC), compétent en matière de :

- développement économique,
- de gestion de contrats de développement (contrat de plan état région, programme LEADER sur fond européen FEADER, en particulier,
- schéma de cohérence territoriale (ScoT, voir ci-dessous).



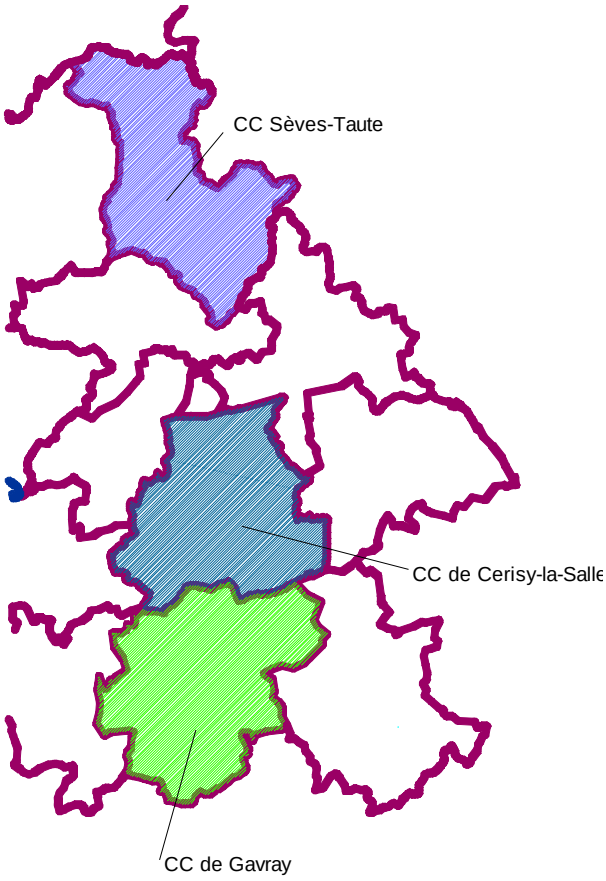
Carte du SMPC.

Pour l'ensemble de la gestion des déchets ménagers et assimilés (collecte et traitement), la communauté de communes adhère au Syndicat mixte de La Perrelle.

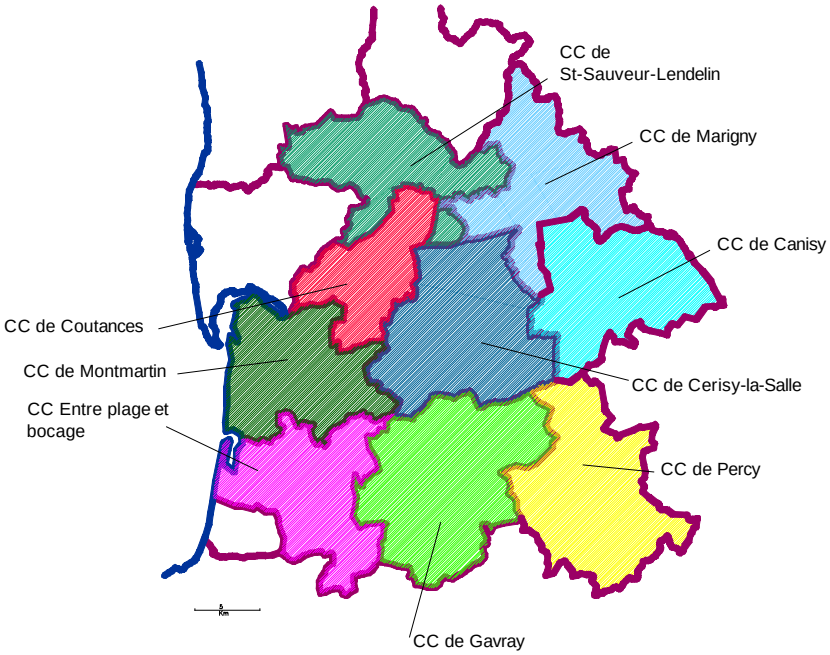


Carte de La Perrelle

Pour la gestion du service public d'assainissement non collectif et la réalisation des schémas directeurs d'assainissement, la communauté de communes adhère au Syndicat mixte du bocage.



Pour clore ce paragraphe consacré à la géographie administrative, on note que la communauté de communes est limitrophe de 8 autres communautés de communes dont 4 relèvent d'autres ScoT, d'un autre arrondissement ou d'une autre circonscription électorale.



1.1.5. Espaces fonctionnels.

Selon l'INSEE, Cerisy-la-Salle est une commune multipolarisée, c'est à dire « une commune située hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant ».
Les deux aires urbaines concernées sont Coutances et Saint-Lô.

On rappelle la définition « 1999 » de l'aire urbaine : 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.

1.1.6. Documents supra communaux s'imposant au PLU.

1.1.6.1. Le ScoT du Centre Manche Ouest

Le territoire de la commune est couvert par le schéma de cohérence du territoire (SCoT) du centre Manche ouest géré par le syndicat mixte du pays de Coutances, approuvé le 12 février 2010 et rendu exécutoire le 25 juillet de la même année.
La compatibilité du PLU avec le ScoT doit être démontrée. Elle fait l'objet d'un chapitre particulier dans le présent rapport de présentation.
Il faut noter que la révision du SCoT a été prescrite le 18 décembre 2012. Sa révision est donc en cours.

1.1.6.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

Le territoire de la commune est couvert par le Schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) du bassin de Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009.

La commune est concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) :
- celui du bassin Douve-Taute sur 21,23 % de sa surface,
- celui du bassin de la Vire pour 7,45 % de sa surface.

1.1.6.3. Projet d'intérêt général.

La commune de Cerisy-la-Salle est concernée par le projet en cours porté par l'Agence nationale des fréquences portant sur un faisceau hertzien du sémaphore de Carteret au Mont Robin à Percy.

1.1.7. Etat du droit du sol.

Ne disposant d'aucun document d'urbanisme, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Les permis de construire sont délivrés par le maire au nom du préfet.

1.1.8. Classement de la commune par le ScoT.

Selon le ScoT, Cerisy-la-Salle est pôle d'équilibre.
Son DOG spécifie : *« De manière concertée à l'échelle des communautés de communes, les collectivités organiseront le développement urbain prioritairement vers les pôles d'équilibre, en y concentrant les équipements et services d'intérêt intercommunal et donnant la priorité au développement vers l'intérieur (renouvellement urbain, réhabilitation de l'habitat ancien) et aux extensions en continuité directe des bourgs. »*
La commune est particulièrement concernée par les objectifs suivant du document d'orientation générale du SCoT :
- la préservation des activités et du potentiel agricole,
- la préservation des espaces naturels, milieux humides notamment,
- la gestion économe de l'espace,
- la lutte contre le mitage et le renforcement des pôles d 'équilibre,
- la prise en compte de la capacité d'accueil comme condition du développement urbain.

1.2. Site, milieux naturels et protection de la biodiversité.

1.2.1. Topographie.

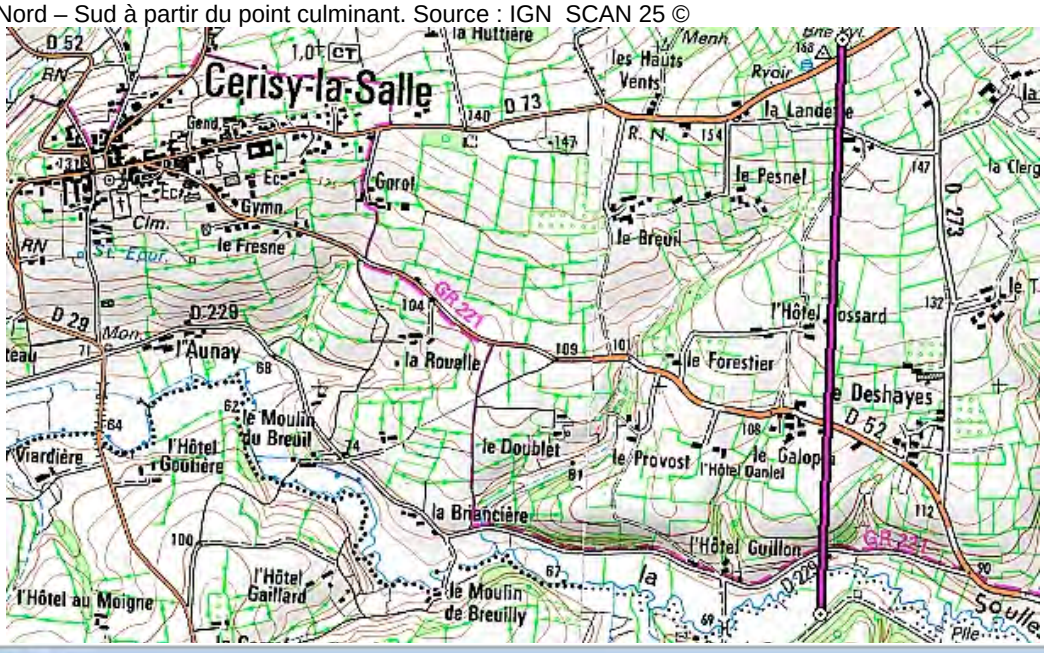
La carte des courbes de niveau de la commune fait apparaître deux parties présentant des reliefs sensiblement différents.

Au nord s'étale sur les deux tiers de la surface communale, un plateau aux variations d'altitudes modérées, seulement creusé par quelques ruisseaux.

Au sud, séparé du premier par une vallée marquée, un second plateau présente une arrête sensiblement orientée Est – Ouest, dont la partie orientale est la plus élevée mais qui forme, à son extrémité Ouest, un éperon rocheux au-dessus d'une vallée encaissée où coule un petit affluent de la Soulles.
L'arrête porte le bourg. Le château se niche en contrebas, dans cette vallée.
Orientés au sud, les coteaux qui bordent de la Soulles offrent de fortes pentes.
C'est dans cette partie de la commune que l'on observe à la fois les altitudes les plus fortes et les plus faibles.

La commune culmine à 168 m (à proximité du château d'eau) alors que les niveaux les plus bas se trouvent en bord de Soulles, à 65 mètres.

Coupe Nord – Sud à partir du point culminant. Source : IGN SCAN 25 ©





PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Topographie.
Courbes de niveau de 5 m en 5 m.



Source : SCAN 25 IGN

1.2.2. Géologie.

La crête rocheuse sur laquelle est implanté le bourg est la partie la pus élevée d'un synclinal, dit de Montmartin d'axe horizontal nord sud, se développant donc d'ouest en est. Un plateau s'est formé en appui sur celui-ci. Cette formation très ancienne appartient aux formations dites briovériennes (du nom gallo-romain de Saint-Lô qui signifie pont sur la Vire).

Le sous-sol est constitué de roches sédimentaires antérieures à l'ère primaires (précambrien) nommées Phyllades de Saint-Lô.
On y trouve des grès quartzitiques blancs qui affleurent au sommet de l'arrête et des schistes rouges, roches parmi les plus anciennes du globe.

Un axe de cisaillement Granville – Saint-Lô traverse la commune.

Le sol recèle également des lits de galets primitivement horizontaux mais qui ont été sertis dans des ciments siliceux déformés par les glaciations.

1.2.3. Hydrographie.

1.2.3.1. Le SDAGE.

Le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 fixe 10 objectifs :
La prise en compte du changement climatique
L'intégration du littoral
La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques
La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques
La réduction des pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
La réduction des pollutions microbiologiques des milieux
La protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides
La gestion de la rareté de la ressource en eau
La limitation et la prévention du risque d'inondation

Il définit deux leviers :
- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

1.2.3.2. Le SAGE Sienne, Soulles, côtiers ouest du Cotentin.

Le SAGE Sienne, Soulles, côtiers ouest du Cotentin
est en cours d'élaboration :
Arrêté de création de la commission locale de l'eau (CLE) : 18/06/2015
Pas d'autre évolution sanctionnée depuis.
Source : site www.gesteau.eaufrance.fr

1.2.3.3. Le SAGE de la Vire.

Le SAGE de la Vire est en cours d'élaboration :
Arrêté de création de la CLE : 30/11/2007
Dernière modification de l'arrêté de la CLE : 21/06/2012
Validation de l'état des lieux : 8 juin 2009
Validation de l'état des lieux: 8 juin 2009
Validation du diagnostic: 4 octobre 2012
Validation des tendances et des scénarios: 11 avril 2013 (tendances
Pas d'autre évolution sanctionnée depuis.
Source site de gesteau.eaufrance.fr

1.2.3.4. Le SAGE Douve Taute.

Le SAGE Douve Taute est également en cour d'élaboration.
Arrêté de création de la CLE: 17/11/2005
Arrêté de renouvellement de la CLE: 03/10/2013
Dernière modification de l'arrêté de la CLE: 27/05/2015
Réunion institutive: -
Validation de l'état des lieux: 24/01/2012
Validation du diagnostic: 24/01/2012
Validation des tendances et des scénarios: 29/10/2013
Validation du choix de la stratégie: 04/02/2014
Validation du projet de SAGE par la CLE: 16/12/2014

1.2.3.5. Les bassins versants.

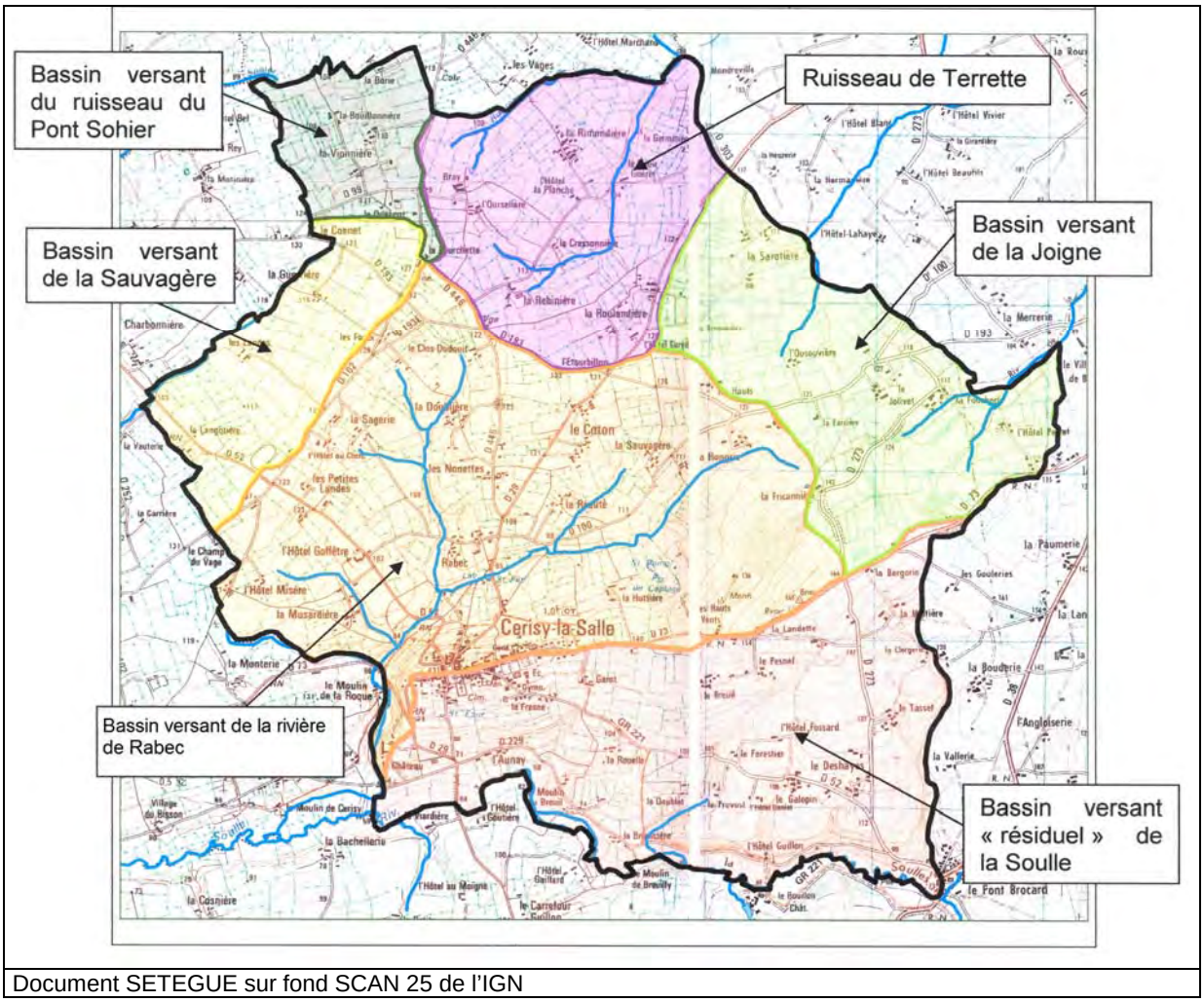
L'étude des bassins versant a été faite dans le cadre du schéma directeur d'assainissement réalisée par la société SETEGUE.
Nous lui empruntons son analyse.

Le principal bassin versant drainant la commune est celui de la Soulles. Cette rivière, qui prend sa source à la Jametière est un affluent de la Sienne qu'elle rejoint juste avant son embouchure en limite des communes d'Orval et d'Heugueville-sur-Sienne, au lieu-dit Le Pont de la Roque après un parcours de 51,8 km. Elle arrose Coutances.

Les ¾ de la commune sont concernées par cette rivière, directement ou au travers de quatre affluents principaux de sa rive droite :
- le Foulbec récupère une partie des eaux pluviales de la commune de Belval,
- le ruisseau de Vesly et le ruisseau du Pont Sohier récupèrent des eaux pluviales des communes de Belval et de Savigny et, marginalement de Cametours,
- la Sauvagère, qui traverse le nord de la commune de Montpinchon,
- la rivière de Rabec, qui récupère une part importante des eaux pluviales de la commune de Cerisy-la-Salle,

Il faut ajouter qu'en rive gauche de la Soulles, un petit ruisseau dénommé la Soulettes, récupère une partie des eaux pluviales de Roncey.

Au nord, une partie du territoire communal est rattaché aux bassins versants de la Terrette de la Joigne, affluents respectivement de la Taute et de la Vire.



Document SETEGUE sur fond SCAN 25 de l'IGN

1.2.4. Zones humides.

L'identification des zones humides est faite par la DREAL de Basse-Normandie. La première carte ci-jointe en rend compte.

Dans le secteur susceptible de recevoir une extension d'urbanisation, les zones humides ont été reportées d'une façon détaillée afin d'être interprétées au niveau des parcelles dans le second plan ci-après.

Dans ces zones humides, toute extension d'urbanisation est exclue.

Territoires humides de Basse-Normandie



Etat des connaissances
avril 2015

Cerisy-la-Salle
50111

Zones humides observées

Territoires prédisposés
à la présence de zone humide

- fortement prédisposés
- faiblement prédisposés

N

0 500 1000 m

Sources :
© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole IGN/MEDDE

le 2015-04-30

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement - BASSE-NORMANDIE
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

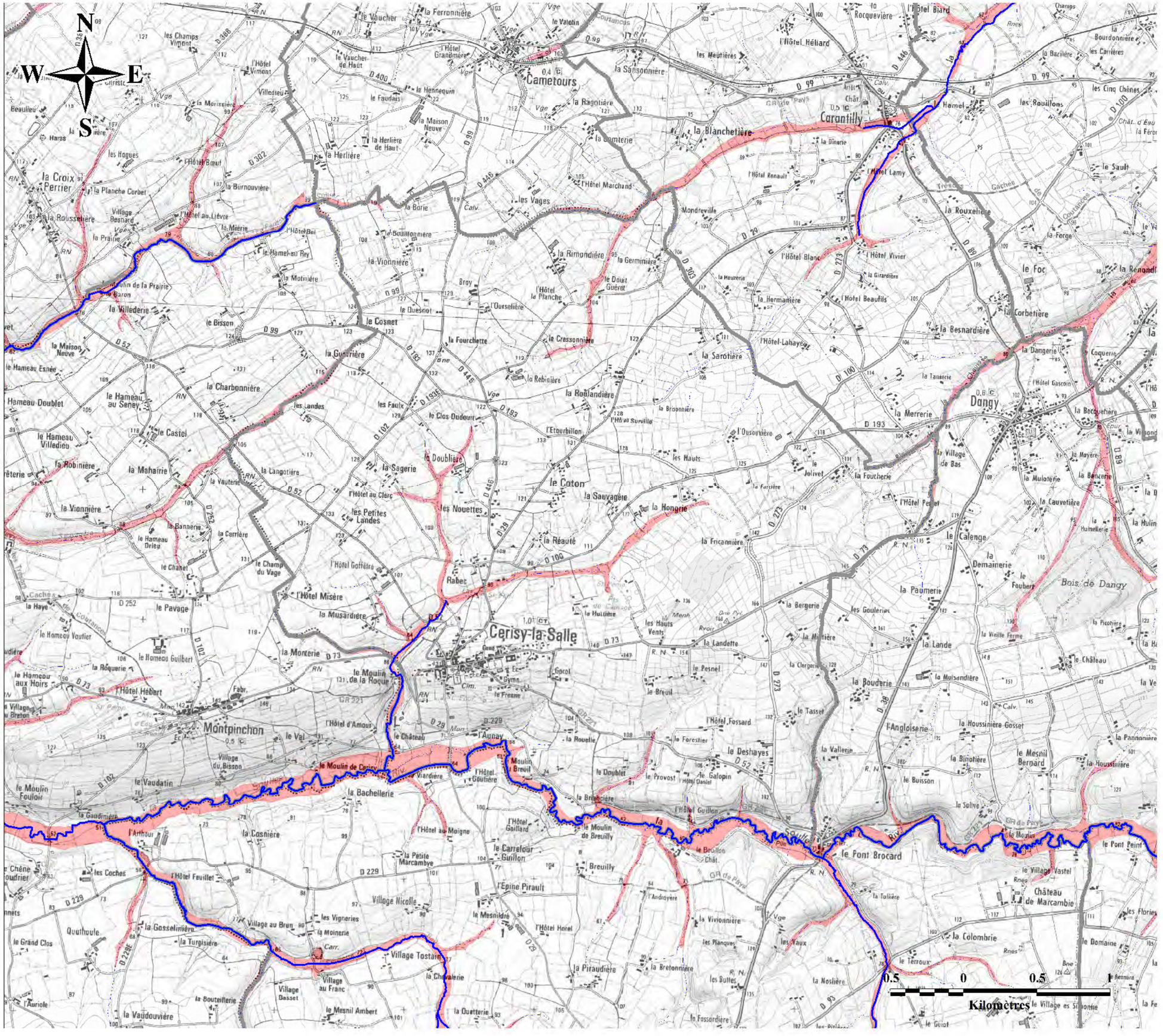
Zones humides à proximité des espaces pressentis pour les extensions d'urbanisation.

Source : DREAL de Basse-Normandie

1.2.5. Risques naturels.

Quatre risques naturels concernent le territoire communal :
- le risque d'inondation : il est limité aux bordures des cours d'eau et fait l'objet de la carte extraite de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL ci-jointe.
- le risque de remontées de nappes dont la carte des profondeurs de la nappe phréatique en période de très hautes eaux établie par la DREAL également jointe rend compte,
- le risque de chutes de blocs constaté à la limite est de la commune, dont l'extrait de l'atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie jointe ensuite rend compte,
- le risque sismique, la commune étant classée en risque faible par le décret du 22 octobre 2010.

La commune n'est concernée :
- ni par le risque de glissement de terrain
- ni par un plan de prévention de risque naturel,
- ni par des manières.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Atlas régional des Zones Inondables

Etat de la connaissance au 15/06/2012

- Limite d'étude
- Zone inondable
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
  Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
- Limite de commune (IGN BdTopo)
- Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple : 36.60 m

CERISY-LA-SALLE

Code INSEE 50111



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les voisines

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

Sources :
© DREAL-BN / SRMP
© IGN - Protocole du 24/07/07

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



Cerisy-la-Salle

Code insee : 50111

Profondeur de l'eau et nature du risque

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

Etat de la connaissance : février 2014

Il est fortement conseillé de se rapporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

Sources :
DREAL Basse-Normandie
IGN Protocole IGN/MEDDE
le 2014-04-11

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
BASSE-NORMANDIE

Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement - BASSE-NORMANDIE

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

0 500 1000 1500 m

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BASSE-NORMANDIE

Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

Etat des connaissances : novembre 2011

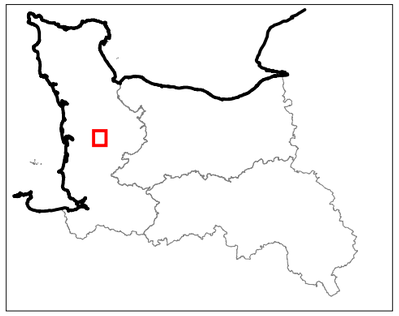
version L93 V2.02 du MNT DREAL

CERISY-LA-SALLE

50111

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé



N
W E
S

0.5 0 0.5 1
Kilomètres

Sources :
© DREAL-BN,
© IGN - Protocole du 24/07/07

Le 14/12/2010 - DREAL/SRMP

1.2.6. Les protections et inventaires.

La commune de Cerisy-la-Salle n'est concernée :
- ni par un arrêté de protection du biotope,
- ni par le réseau Natura 2000 (ZPS et ZPC),
- ni par les inventaires préfigurant le réseau Natura 2000 (ZICO et SIC),
- ni par une forêt de protection,
- ni par la convention RAMSAR relative aux zones humides,

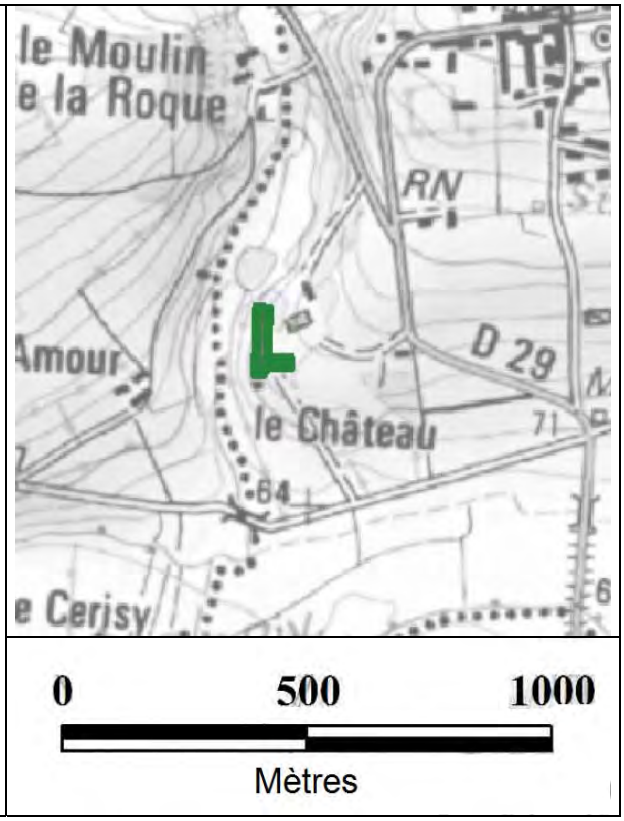
La commune n'est incluse dans aucun parc naturel et ne contient aucune réserve naturelle.

Par contre, la commune est concernée par :
- la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 Château de Cerisy-la-Salle- code SFFZN 250030013 – code REGZN 00000247,
- la ZNIEFF de type 2 – Vallée de la Soulles (FR250008447 - 00620000) qui couvre 174,6 ha soit 10,3 % de la superficie de la commune.

La commune n’est pas concernée d’une façon spécifique par la directive Nitrate.

La carte ci-dessous extraite des données fournies par la DREAL montre la délimitation de la ZNIEFF1.

Elle correspond à l’emprise du château, de ses communs et de ses douves.



La première carte ci-après montre l’étendu de la ZNIEFF 2 et la carte suivante, son application à la commune. Ces deux cartes sont des données fournies par la DREAL de Basse-Normandie.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II

FR250008447 - Vallée de la Soulles - (00620000)


Coutances
ST-LÔ
Granville
Vire
Agon-Coutainville
Blainville-sur-Mer
Gouville-sur-Mer
Montmartin-sur-Mer
Hauteville-sur-Mer
Regnéville-sur-Mer
Bréhal
Donville-les-Bains
St-Pair-sur-Mer
Torigni-sur-Vire
Condé-sur-Vire
Villedieu-les-Poêles
Percy
Hambye
Marigny
Canisy
Carentilly
Cérences
Gavray
Montcuit
Pont-Hébert
la Meauffe
Marchésieux
Périers
Pirou
Orval
Montchaton
Quettreville-sur-Sienne
le Mesnil-Aubert
Lingreville
Annoville
Hérenguerville
Muneville-sur-Mer
Bricqueville-sur-Mer
Coudeville-sur-Mer
Bréville-sur-Mer
Longueville
Hudimesnil
Yquelon
Anctoville-sur-Boscq
St-Sauveur-la-Pommeraye
St-Planchers
St-Jean-des-Champs
Folligny
Beauchamps
Champrepus
Ste-Cécile
St-Aubin-des-Bois
St-Sever-Calvados
St-Manvieu-Bocage
St-Maur-des-Bois
Fontenermont
la Lande-d'Airou
St-Aubin-des-Préaux
Hocquigny
le Tanu
Zoo
Pointe du Roc
Pointe d'Agon
Tours à Chaux
Anc. Abb. d'Hambye
Mont Robin
Vallée de la Sienne
Vallée de la Vire-Gouvets
les Roches de Ham
Chât. de Montfort
Chât. de Pirou
Chât. de l'Angotière
Cim. All.
Haras Nationaux
la Vallée aux Oiseaux
la Roque
les Mares
le Grand Taute
Ermitage
Cavigny
Moon-sur-Elle
Ste-Marguerite-d'Elle
St-Jean-de-Savigny
Cerisy-la-Forêt
St-Clair-sur-l'Elle
Couvains
Villiers-Fossard
Hébécrevon
St-André-de-l'Epine
St-Georges-Montcocq
St-Georges-d'Elle
St-Pierre-de-Semilly
la Barre-de-Semilly
N.-D.-d'Elle
St-Germain-d'Elle
Bérigny
Rouxeville
St-Jean-des-Baisants
Précorbin
Baudre
Gourfaleur
la Mancellière-sur-Vire
Ste-Suzanne-sur-Vire
St-Amand
St-Samson-de-Bonfossé
St-Romphaire
le Mesnil-Raoult
le Mesnil-Herman
le Mesnil-Opac
Brectouville
Moyon
Troisgots
Gievile
Fervaches
Domjean
St-Louet-sur-Vire
Guilberville
Tessy-sur-Vire
Chevry
Beuvrigny
Fourneaux
Malloue (le Hameau Farin)
Beaucoudray
Maupertuis
Montabot
Gouvets
Bures-les-Monts (la Cour de Bas)
Pont-Farcy
Ste-Marie-Outre-l'Eau
Pont-Bellanger
St-Martin-Don
St-Vigor-des-Monts
Montbray
Morigny
Sept-Frères
le Mesnil-Robert
le Mesnil-Benoist
le Mesnil-Caussois
Mesnil-Clinchamps
Landelles-et-Coupigny
Beaumesnil
Campagnolles
le Mesnil-Rouxelin
Pont-Rampan
Agneaux
St-Gilles
Camprond
Cambernon
Monthuchon
Cametours
Quibou
St-Ebremond-de-Bonfossé
St-Martin-de-Bonfossé
Dangy
Ouville
Saussey
Contrières
Hyenville
Roncey
St-Denis-le-Vêtu
St-Martin-de-Cenilly
le Guislain
Villebaudon
Chevry
Tessy-sur-Vire
Percy
le Chefresne
Margueray
Sourdeval-les-Bois
Montaigu-les-Bois
la Colombe
la Bloutière
Courson
Beslon
Fleury
Equilly
le Mesnil-Villeman
le Mesnil-Garnier
le Mesnil-Rogues
le Mesnil-Amand
le Loreur
la Violette
le Castillon
Chanteloup
Gréhébert
Grimesnil
Lengronne
St-Denis-le-Gast
la Baleine
la Meurdraquière
Ver
Trelly
Hauteville-la-Guichard
Montreuil-sur-Lozon
la Chapelle-en-Juger
le Mesnil-Vigot
Feugères
Lozon
Amigny
le Mesnil-Eury
Remilly-sur-Lozon
les Champs-de-Losque
St-Martin-d'Aubigny
St-Aubin-du-Perron
St-Michel-de-la-Pierre
St-Sauveur-Lendelin
le Mesnilbus
la Ronde-Haye
Anneville-sur-Mer
Geffosses
Muneville-le-Bingard
Ancteville
Servigny
la Vendelée
Brainville
Gratot (le Pavement)
St-Malo-de-la-Lande
Bricqueville-la-Blouette
Heugueville-sur-Sienne
St-Pierre-de-Coutances
Tourville-sur-Sienne
Coutainville
Millières
St-Sébastien-de-Raids
Tribehou
Angot
Veneron
le Dézert
le Hommet-d'Arthenay
Marchésieux
Périers
Pirou
la Feuillie
Printania-Plage
Armanville-Plage
Bourgogne
la Taute
Mais des Marais
la Grande Maresquière
le Haut de Bingard
la Fouberdière
la Carrière au Rey
le Pont au Crapaud
le Poteau
la Pouchinière
la Drouine
le Parc
la Barre
la Luzerne
la Maumistière
les Foulons
Blagny
Champ Ruffin
le Grand Hamel
la Petite Ducrie
la Sauvagerie
le Val
le Bordeaux
Candol
Villeneuve
la Forge au Pas
la Chapelle-du-Fest
la Rue
la Vieille Coutainville
le Pont de la Roque
la Jouannerie
la Vaquerie
la Fresnée
la Maison Blanche
la Chapelle-sur-Vire
la Tillandière
la Pâture
le Mesnil-Coq
la Croix le Gros
la Croix
la Huberdière
la Planche Guillemette
le Bourg Sey
la Planche
la Violette
la Meurdraquière
la Rue
la Rongrie
la Pouchinière
la Carrière au Rey
la Sauvagerie
la Vaquerie
la Jouannerie
la Maison Brûlée
la Patte d'Oie
la Cour
la Rorie
la Sémeuse
la Brévonne
la Lévrie
la Lande
la Vire
la Taute
la Sienne
la Soulles
la Sée
la Lerre
la Sélune
la Sée
la Lerre
la Soulles
la Taute
la Vire
la Sienne
la Lande

PLU de Cerisy-la-Salle

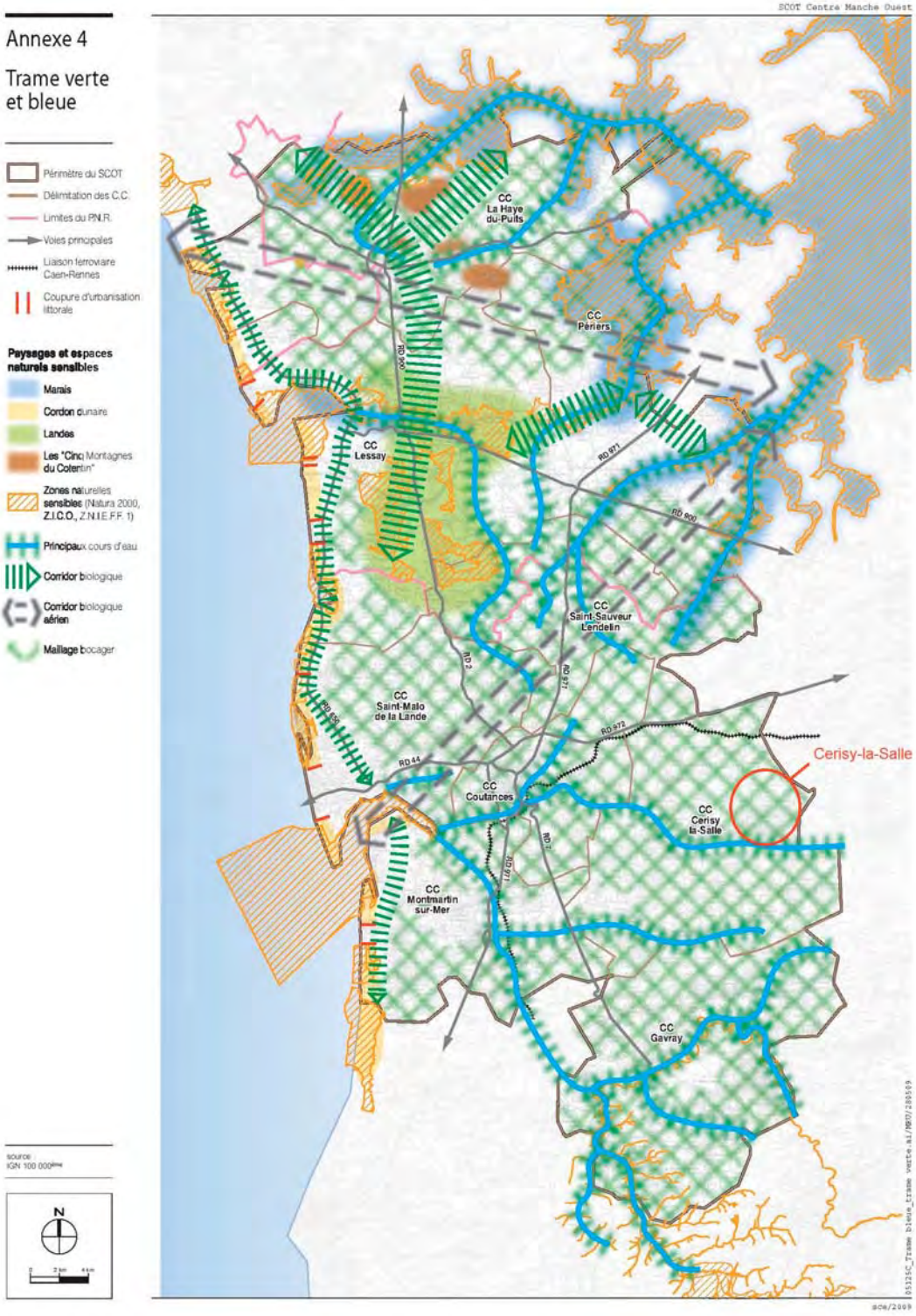
Rapport de présentation.

Détail des limites de la ZNIEFF2 Vallée de la Soulles.

Source : DREAL de Basse-Normandie

1.2.7. Identification des trames vertes et bleues.

Le ScoT impose aux documents d'urbanisme de préciser la trame verte et bleue dont le principe est défini par la carte constituant son annexe 4.



Dans ce cadre :
- le cours d'eau constituant une continuité bleue est la Soulles qui devra être protégée des effets de l'urbanisation,
- le maillage bocager doit être préservé, ce qui est étudié ci-après.

Il faut noter que les études menées dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence écologique (SRCE) indiquent que la commune ne comporte pas de réservoir de biodiversité. Elles confirment la définition des trames vertes et bleues du SCoT.

1.2.8. Le schéma régional de cohérence écologique.

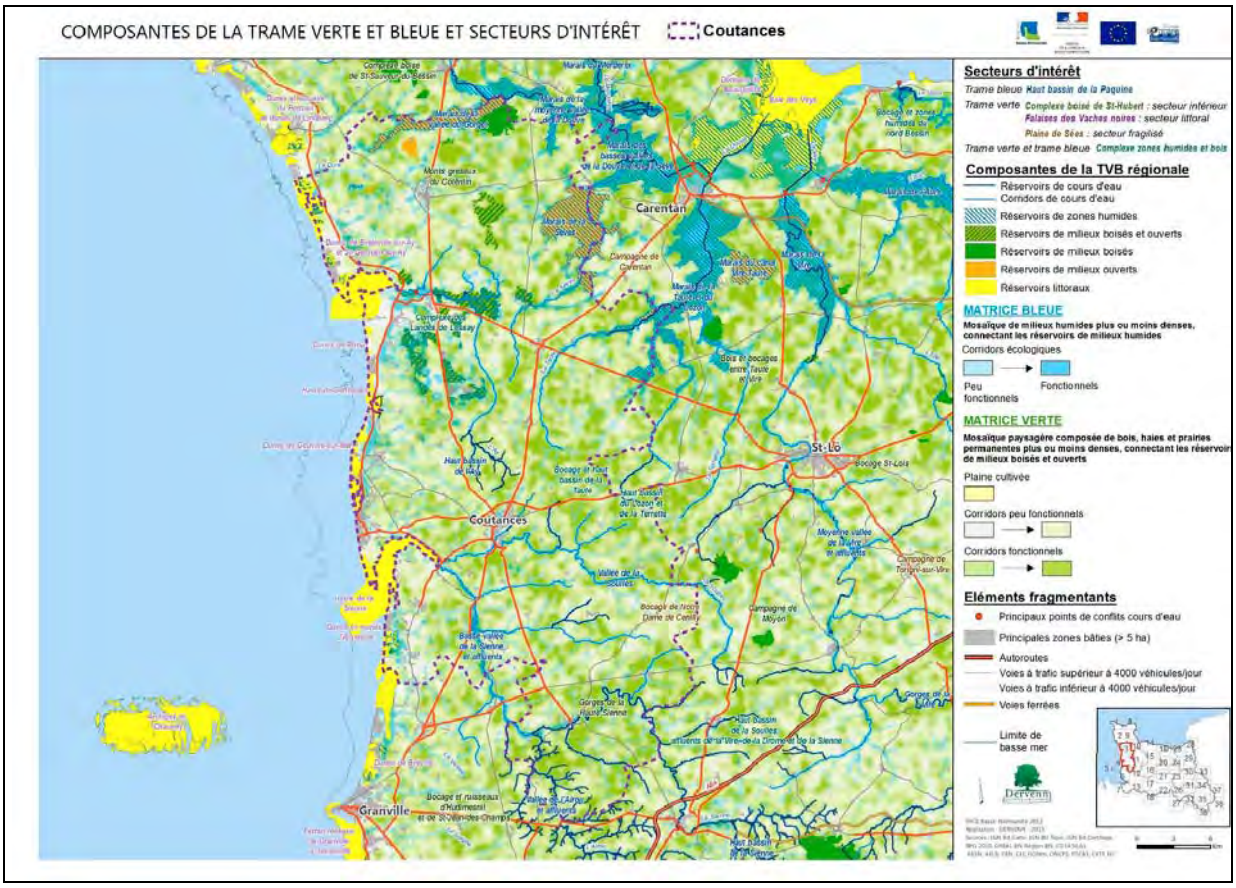
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral régional du 29 juillet 2014.

La conformité de la carte communale avec ce schéma s'apprécie au travers de sa conformité avec le SCoT, ce dernier devant le prendre en compte et y être lui-même conforme.
Cette mise en conformité du SCoT est en cours.

Le code de l'environnement stipule que la prise en compte des SRCE doit être effective au plus tard le 1er janvier 2016.

Ce schéma définit les enjeux de continuités écologiques pour l'ensemble de la région et fait une première approche sectorielle.

Celle du secteur de Coutances est reproduite ci-dessous. Elle montre que la commune de Gratot n'est concernée par aucun réservoir majeur de biodiversité. Elle confirme l'analyse du SCoT approuvé en 2010 qui fait du maillage bocager l'outil de la trame verte.



A Cerisy-la-Salle, ces haies sont constituées d'une part d'arbres de haut jet où prédominent le frêne, le chêne, l'érable, le merisier, d'autre part de cépées composées principalement de frênes, de saules, d'ormes, de noisetiers, d'aubépines et de prunelliers.

Il faut souligner que le maintien des haies peut être compatible avec l'urbanisation à condition que celle-ci prévoie le maintien de la trame, voir son extension dans le cadre d'une conception paysagère respectueuse des espèces et des milieux, y excluant toute plantation exogène.

1.2.9. Le maillage bocager.

Mais le maillage bocager identifié par le SCoT couvre la commune.

On rappelle que «*Le bocage est un paysage formé par des près enclos de talus supportant des haies ou des alignements d'arbres et où l'habitat est dispersé en fermes ou hameaux. Façonné par l'homme, il avait initialement pour objectif de protéger les cultures et le bétail et de marquer les limites de propriété.*»

La destruction du bocage aurait des conséquences négatives sur l'environnement :
- suppression des microclimats favorables aux cultures et au bétail qui se développent dans les parcelles protégées contre le vent,
- régression de la biodiversité végétale et animale,
- disparition d'itinéraires de déplacements pour certaines espèces,
- augmentation de l'effet de ravinement car les haies, implantées perpendiculairement aux pentes, ont un important rôle pour le stockage des eux de pluie.

En outre, il faut souligner le fort rôle identitaire du bocage pour le paysage de la Manche.

Il convient donc que le PLU assure la protection du patrimoine naturel constitué par les haies bocagères.

A Cerisy-la-Salle ces haies sont constituées d'un part d'arbres de haut jet où prédominent le frêne, le chêne, l'érable, le merisier, d'autre part de cépées composées principalement de frênes, de saules, d'ormes, de noisetiers, d'aubépines et de prunelliers.

Il faut souligner que le maintien des haies peut être compatible avec l'urbanisation à condition que celle-ci prévoie le maintien de la trame, voir son extension dans le cadre d'une conception paysagère respectueuse des espèces et des milieux, y excluant toute plantation exogène.

C’est pourquoi, dans les zones où une extension de l’urbanisation peut être envisagée, une analyse haie par haie a été faite pour identifier celles dont la conservation est la plus indispensable.
Les critères retenus ont été les suivants :
- maintien des fonctions coupe-vent des haies de sujets hauts,
- maintien des fonctions réductrices de l’érosion des sols des haies situées parallèlement aux courbes de niveau.

D’autre part, afin d’assurer une liaison écologique entre le bois de la Fricannière et la haute vallée de l’affluent de la Soulles qui en est proche, les haies nécessaires à cette liaison ont également été identifiées.

500 mètres

La Soulles

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification locale de la trame bleue définie par le schéma de cohérence du territoire du centre Manche ouest.

Trame bleue

Réservoir écologique proche

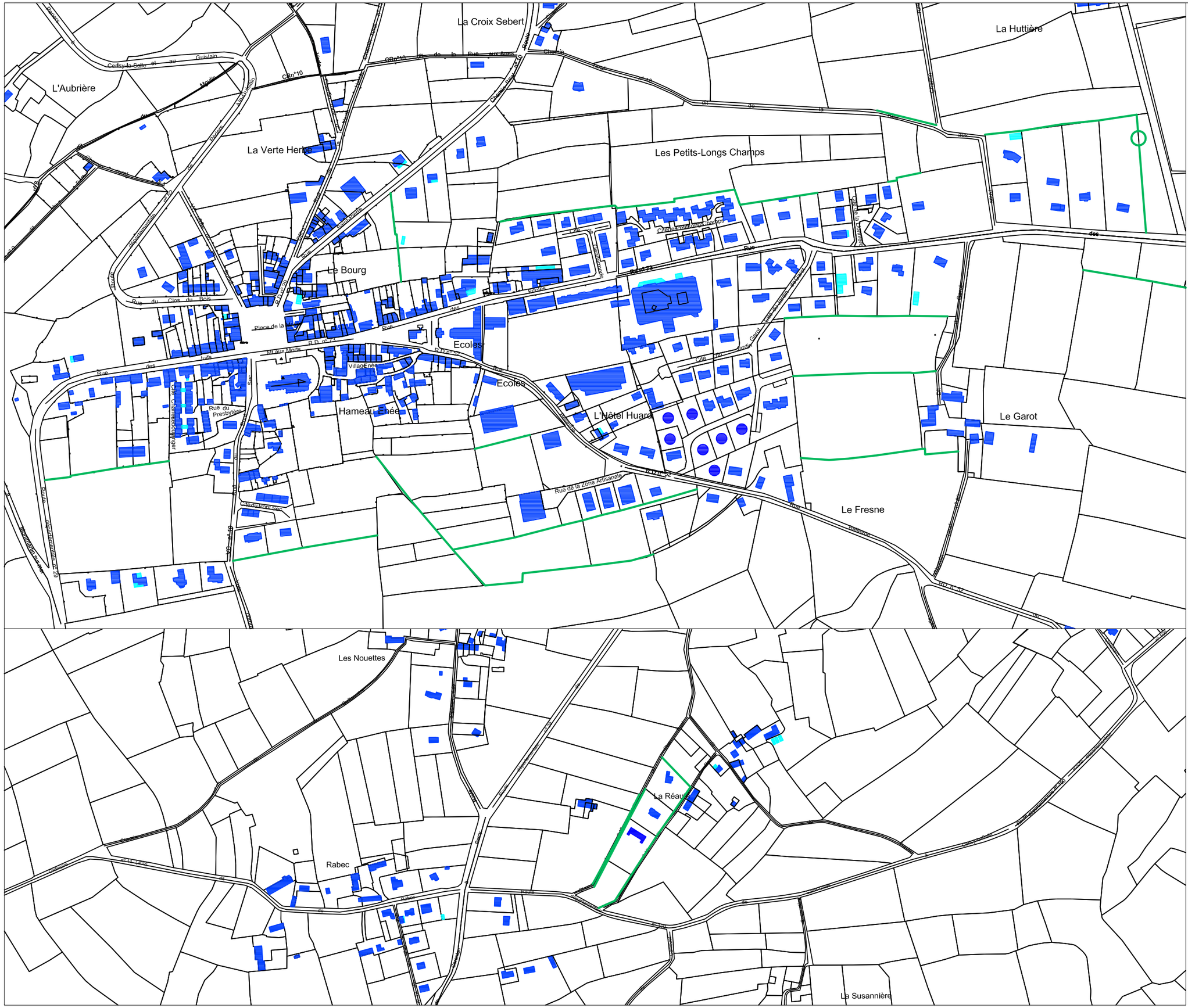
Maintien de liaison écologique



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification des haies à protéger 1/2



A proximité du bourg.

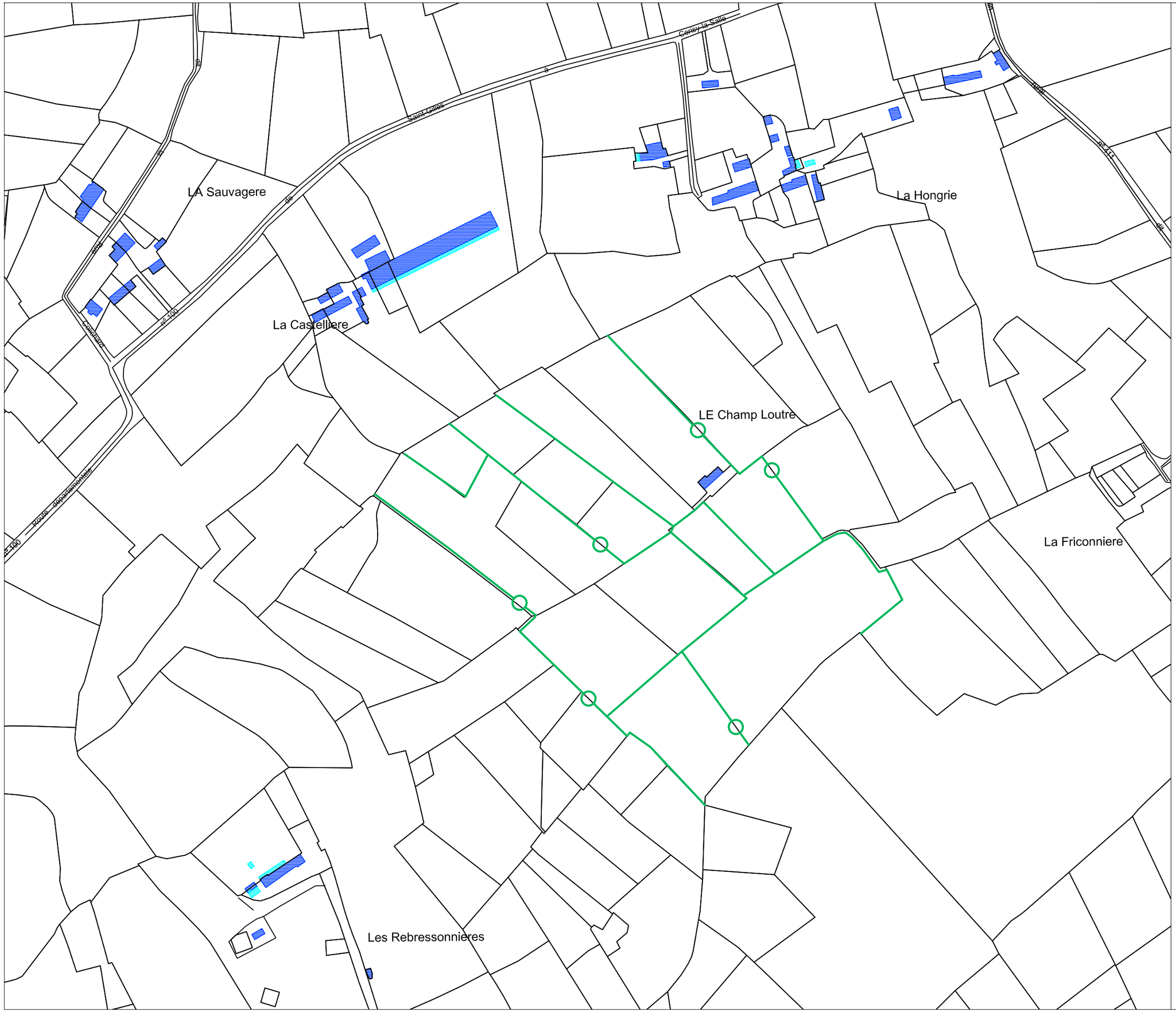
A proximité des villages

PLU de Cerisy-la-Salle

Règlement.

Identification des haies à protéger 2/2

La Fricannière



1.2.10. La flore et la faune.

Les orientations régionales de gestion de la faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses habitats (ORGF), ont été établie en novembre 2005 pour la région Basse-Normandie.

Le territoire communal y est concerné par les orientations concernant le bocage qui confirment et renforcent les propos précédents concernant le maillage bocager.
On y note en outre :
- la nécessité de diversifier les plantations (avec des espèces locales),
- l'intérêt de garantir la qualité des haies, notamment par leur continuité, leur largeur, le volume végétal, la stratification,
- l'importance de la gestion raisonnée privilégiant l'utilisation de larmiers plutôt que d'épareuses, le maintien d'arbres creux, le maintien de banquettes herbeuses

1.2.11. Les émissions de gaz à effet de serre.

Il n'existe pas de donnée spécifique relative aux émissions de gaz à effet de serre dans la commune de Cerisy-la-Salle. Les observations disponibles les plus fines incluant la commune couvrent l'ensemble du département de la Manche. Elles sont dues à l'observatoire bas-normand de l'énergie et du climat réalisé pour la région Basse-Normandie et l'ADEME par *Biomasse Normandie*.
Nous en reproduisons ci-dessous la synthèse relative à l'année 2009, publiée en mars 2013 par le Conseil général de la Manche.

Secteur	Emission de gaz à effet de serre (GES) en tonne d'équivalent CO_2.	%
Habitat	690 000	11,3
Tertiaire	430 000	7,0
Transport	1 100 000	17,9
Industrie	430 000	7,0
Agriculture (élevage essentiellement)	3 480 000	56,8
Total	6 130 000	

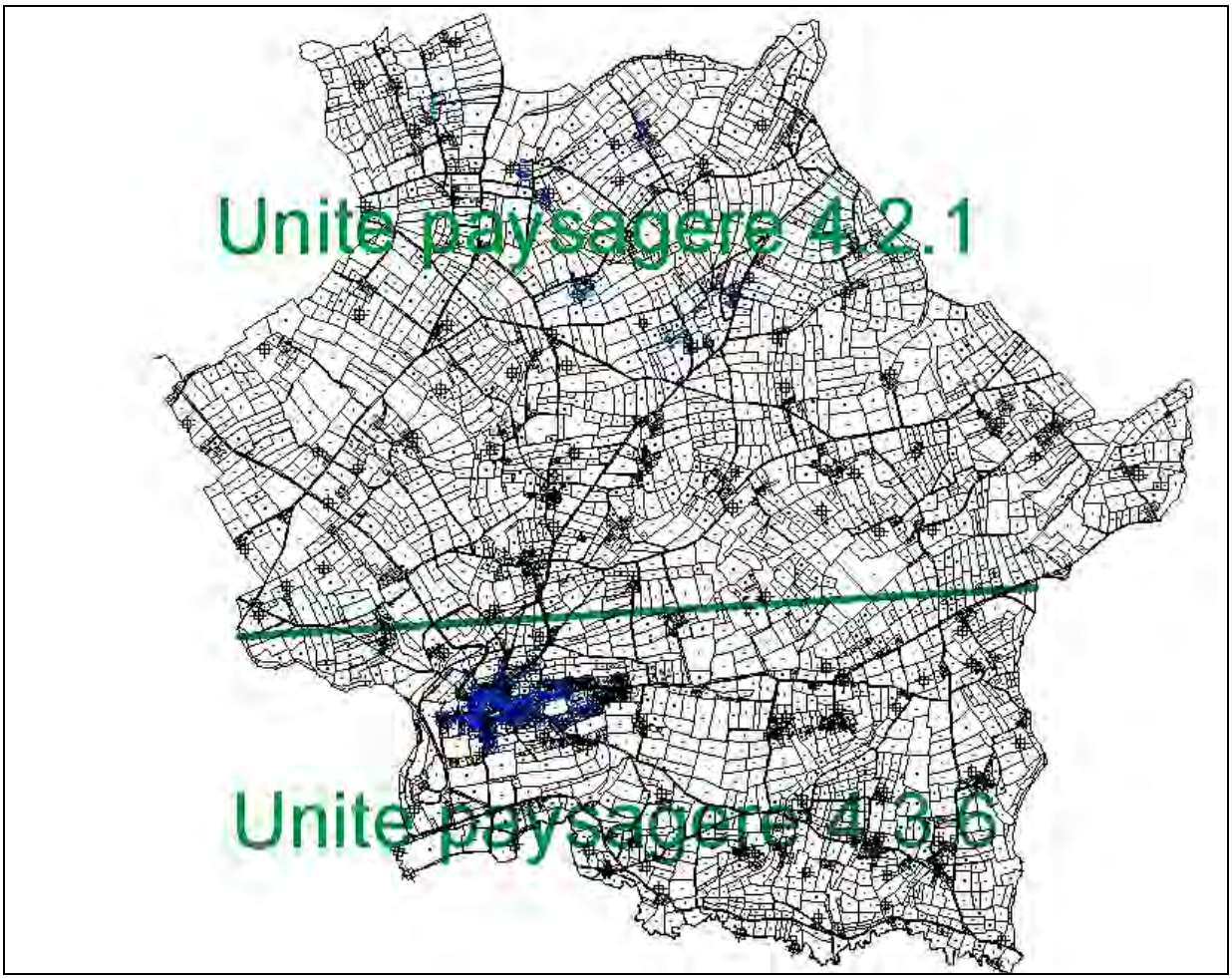
Il faut noter qu'en incluant la production de GES des sols, la part du secteur agricole s'élève à 95 % mais que cette part ne tient pas compte de la contribution positive de l'agriculture au travers de la séquestration du carbone.

La conclusion de l'observatoire est que, dans la Manche le secteur de l'agriculture est celui qui émet le plus de GES mais que c'est le secteur du transport et celui du bâtiment (habitat et tertiaire) qui offrent la pus important gisement de réduction des consommations d'énergie et de production des GES.

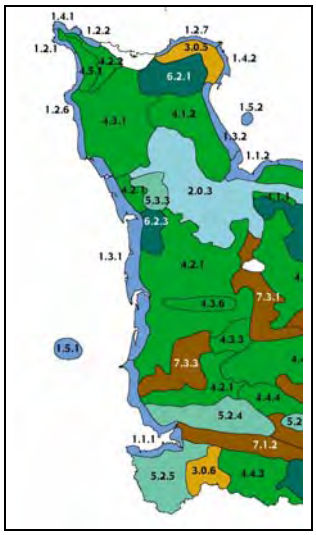
1.3. Cadre paysager.

1.3.1. Les unités paysagères larges.

L'étude générale des paysages qui fait référence pour la Basse-Normandie est celle de Monsieur Brunet. Celle-ci classe la commune de Cerisy en deux unités paysagères :
- l'unité 4.2.1. La Manche centrale,
- l'unité 4.3.6. Les tableaux bocagers de Cerisy-la-Salle.



La Manche centrale couvre une grande partie du département.
Le texte de présentation décrit ainsi ce paysage : «*Les bocages, clos de la Manche Centrale, apparaissent comme le poste "avancé", des structures paysagères Bas-normandes. Pays de faible relief, ils sont perçus comme des espaces fermés où la vue porte peu, car elle se heurte à de fortes haies sur talus, rendues opaques par une basse strate et un bel étage arboré.*»



Il indique donc que les haies, au-delà de leur rôle de protection de la biodiversité et de protection des sols ont aussi une valeur patrimoniale

La même étude souligne le rôle de l'habitat dispersé dans le paysage traditionnel. Toutefois, s'il convient de s'attacher au maintien de la qualité de celui-ci, à sa rénovation et son adaptation pour qu'ils poussent continuer à être occupé, le mitage qu'il induit ne peut être poursuivi en raison des choix effectués par le SCoT.

Les tableaux bocagers de Cerisy-la-Salle constituent une entité restreinte, structurée par la Soulles.

Monsieur Brunet explique :
« *Au milieu des doux vallonnements schisteux du Coutançais, un alignement rectiligne de relief, orienté est-ouest, a été modelé sur l'affleurement des grès de Montabot conservés dans la racine d'un synclinal hercynien. Il est suivi, à son pied, par une section de la vallée de la Soulles qui prend des caractères originaux. Le versant nord, à la pente réglée, haut de 80 mètres, est habillé de prairies aux haies tantôt horizontales, tantôt obliques et parsemé de quelques formes d'un château du XVIIème siècle. Son sommet détache sur le ciel les silhouettes de toitures et de clochers des deux villages allongés de Cerisy-la-Salle et de Montpinchon mai aussi de quelques bosquet de conifères et du bois de Soulles.*
Le versant sud, (que la commune ne couvre pas) *convexe, moins élevé, est uniquement agricole, en herbage enclos et quelques bosquets. Entre les deux, sur le fond plat, La Soulles déroule d'innombrables petites sinuosités soulignées par une ripisylve de saules élancés. L'ensemble constitue un paysage ordonné, original.*
(…) »

L'étude ne signale pas de fragilité particulière du versant nord. Elle note qu'étant exposé au soleil, « *en été, ses prairies souffrent vite de la sécheresse, prenant une teinte plus claire et plus chaude que renforcent les touches blanchâtres des maisons qui s'y dispersent ou les coiffent.* »

1.3.2. Les entités paysagères locales et les perspectives paysagères.

Localement, le paysage est marqué, en limite des unités 4.2.1. et 4.3.6. ci-dessus, au nord du bourg par une dépression séparant le plateau bas du bourg plus élevé, où coule notamment la rivière de Rabec. Cette dépression crée des perspectives sur le bourg. Celui-ci y prend presque une allure d'oppidum.


Vue du bourg depuis la route de Belval

Cette ouverture dans un paysage fermé en venant du nord est à préserver, notamment des couleurs qui créent des singularités trop marquées.

Le même enjeu existe au sud, en venant de Notre-Dame-de-Cenilly. La route dégage rapidement une perspective sur le bourg dont la qualité constitue la première impression ressentie.



Localement, la Soulles développe une grande variété de micro paysages.
En amont du pont, elle serpente en méandres parfois boisés. En aval, elle se cache sous une végétation de marais.



La Soulles en amont du pont de Cerisy



La Soulles en aval du Pont

1.3.3. Les cônes de vue.

Les espaces publics offrent peu de cônes de vue sur le paysage depuis le bourg. Ils sont d'autant plus précieux.



Vue de la vallée de la Soulles depuis la route de Pont Brocard avant l'entrée du bourg.

Vue de la vallée de la Soulles depuis l'église (cimetière)

	
Vue vers le nord en haut de la rue du Buffet.	Vue du flanc sud de la vallée de la Soulles depuis la voie en impasse au sud de la crèche, quartier Garot

Ces cônes sont matérialisés sur la carte placée en fin du présent 1.3.

1.3.4. Les entrées de bourg.

1.3.4.1. Entrée Ouest (RD 29 en venant de Notre-Dame-de-Cenilly et RD 73 en venant de Montpinchon).

Contournant le plateau et l'éperon qui le termine à l'ouest, la route abord le bourg d'une façon nette, dégageant une perspective agréable sur la rue des Juifs. La rénovation de la voirie y souligne la rectitude des formes. La maison neuve construite en hauteur et en retrait respecte ce caractère … mais bien que des enduits plus anciens soient proches, on peut se demander si la teinte du crépi est optimale.





Deux évolutions peuvent maintenir cette qualité :
- des constructions aux façades alignées,
- des constructions établies en hauteur comme la maison neuve si l'on souhaite garder l'aspect végétal du côté nord de la rue.

1.3.4.2. Entrée Nord-Ouest (RD 52 en venant de Belval).

Après les lacets formés par la route dans son approche finale, le bourg, de ce côté aussi présente une entrée franche, très architecturée.



1.3.4.3. Entrée Nord-Est (RD 29 en venant de Carantilly).

Plus roulante que les deux premières voies d'accès étudiées en dépit de sa forte rampe, l'accès Nord-Est, est marqué par des constructions des années 1960 ou 1970 qui, isolément laisseraient une impression médiocre. Mais leur implantation à peu de distance l'une de l'autre, avec un espacement proportionné à leur volume atténue ce jugement. On en viendrait presque à regretter l'arbre qui masque le garage !

On note la présence de panneaux publicitaires (les deux pour le même client mais de deux époques différentes).



Globalement, cette entrée de ville mériterait cependant une matérialisation plus nette contribuant, en particulier à réduire la vitesse avant le haut de la côte.
Il faut noter que l'entrée de ville est précédée par le hameau de la croix Sebert implanté dans le dernier virage.



1.3.4.4. Entrée Est (RD 73 en venant de Dangy).

Sur cette route confortable l'entrée de bourg est presque insensible. Si le site des courts de tennis dit devenir le débit du bourg après extension de l'urbanisation, un aménagement destiné à réduire la vitesse des véhicules pourrait être envisagé.



1.3.4.5. Entrée Est-Sud-Est (RD 52 en venant de Pont Brocard)

De ce côté où la route est relativement peu fréquentée, on ne peut parler à proprement parler d'entrée de bourg, plutôt d'une sorte de discret passage depuis un chemin creux.



1.3.5. Les espaces verts urbains.

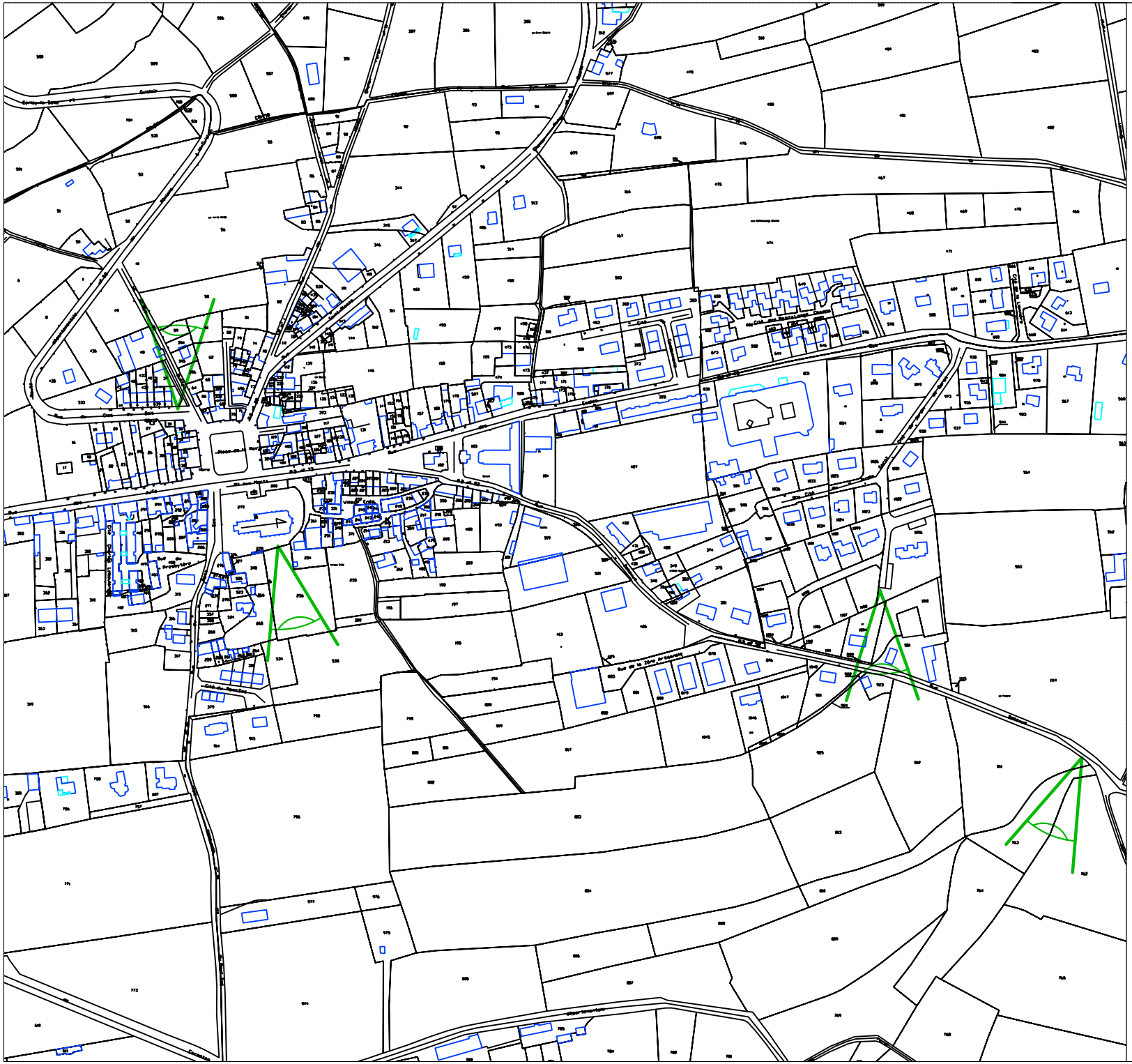
La commune offre un espace vert urbain autour de l'église.

1.3.6. Arbre remarquable.

L'inventaire des arbres remarquables de la Manche effectué par le CAUE en 2005 fait état, dans le parc du château, d'un Platane d'orient (Plantanus orientalis) d'une hauteur de 33 m et d'une envergure maximale de 30 m. Il semble avoir été planté en 1755. Le platane d'orient se trouve naturellement en Grèce et en Turquie et jusqu'aux contreforts de l'Himalaya.

1.3.7. Protections.

La commune ne comporte aucun site classé ou inscrit.



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Cônes de vue

1.4. Le château et le centre culturel international.

C'est au centre culturel international accueilli dans le château de Cerisy-la-Salle que la commune doit sa renommée mondiale. Mais celle-ci est souvent géographiquement abstraite, bien des lecteurs des célèbres actes ignorant où se trouve tiennent exactement les colloques thématiques.

1.4.1. Le château.

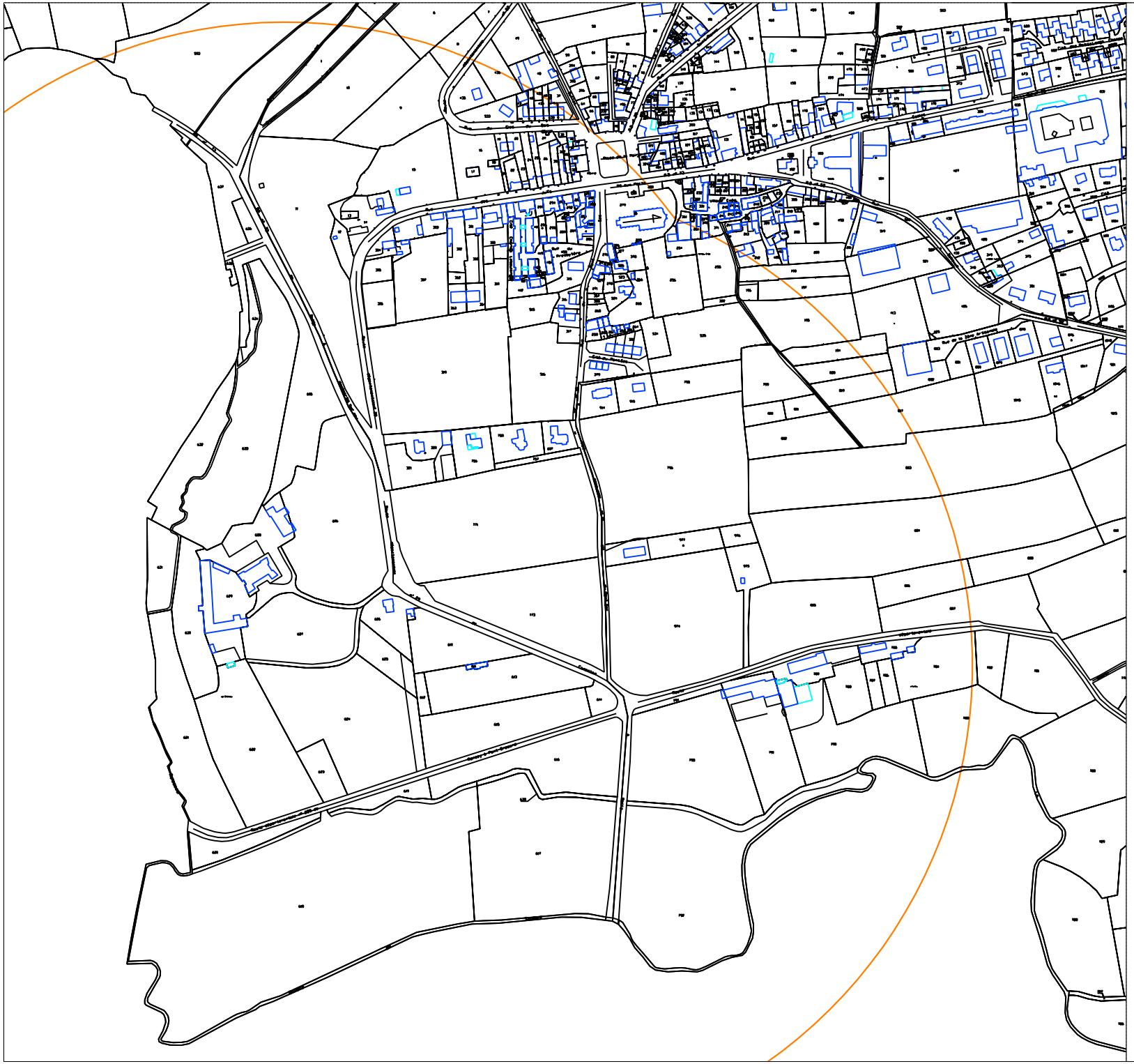
C'est au site du centre culturel international de Cerisy (CCIC) que nous empruntons en grande partie la description du château.
Construit entre 1605 et 1620, agrandi en 1756 par alignement de la façade nord, l'actuel château succède à un édifice médiéval dont subsistent, au nord-ouest, certains vestiges (murs de soutènement et barbacane dominant le vallon).
Il concilie un certain équilibre entre :
- la place-forte et la demeure de plaisance ouverte sur le paysage environnant ;
- la majesté (caractérisée par des volumes massifs et une symétrie d'ensemble) et une certaine bonhomie (reposant sur une implantation libre des ouvertures) ;
- une relative austérité des lignes et une décoration un peu fantaisiste (diversité des lignes qui ornent les toitures : linteaux droits ou arrondis, frontons triangulaires ou en plein cintre, surmontés ou non de boules, prolongeant l'alternance de couleurs des pierres d'angle des pavillons).
De la place-forte édifiée à l'époque où la Normandie acceptait enfin l'Edit de Nantes (1609) par une famille protestante craignant à juste titre les persécutions religieuses, il subsiste notamment les douves sèches entourant l'édifice sur trois côtés, le quatrième, à l'ouest, étant protégé par l'enceinte de la ferme.

Le château actuel, dont les fondations reposent sur le rocher affleurant dans la Basse-Cour, est construit en grès rouge provenant de carrières voisines et en granit. Le bâtiment central est flanqué de quatre pavillons d'angle à plan losangé, cette disposition classique présente en outre :
- un cinquième pavillon au milieu de la façade nord, contenant un imposant escalier de granit, à deux volées, séparées par un mur d'échiffre parallèle aux façades ;
- deux passages reliant les pavillons dépourvus d'escalier en colimaçon à ceux qui en disposaient, aménagés sur de larges arcades sous les toits des pignons Est et Ouest.
On peut dater du XVIIe siècle deux bâtiments annexes, l'écurie pour chevaux de selle et d'attelage, accotée à un ancien porche surmonté d'une toiture élégante en forme de fer de hache, et l'orangerie.
A l'intérieur du château, on notera l'escalier monumental, les cheminées en granit de la "grande salle" (maintenant bibliothèque) et de l'ancienne cuisine (maintenant salle à manger), le plafond à poutres peintes de la bibliothèque selon la mode sous Louis XIII (représentant notamment des cucurbitacées) et le plafond d'un petit salon construit et peint probablement à la fin du XVIIe siècle. Les boiseries du XVIIIe siècle, provenant du logis abbatial de Pontigny, furent installées vers 1950 dans un salon du 1er étage.

La ferme de la Basse-Cour rassemble des constructions d'époques variées dont certaines sont contemporaines de l'ancien château. On remarque surtout un pigeonnier élancé avec fenêtre à meneau, surmontant une entrée charretière munie d'anciennes portes en bois et une élégante "charterie" à trois arcades.
Les trois serres, dont l'une forme le jardin d'hiver, situées à l'écart, dans l'ancien jardin potager au sud-est du château, ont été installées au Second Empire.

La base de données Mérimée du ministère de la culture précise les protections légales du domaine : - Bénéficient d'une protection par inscription MH par arrêté du 31 mai 1946 : les dépendances, sauf celles classées. - Bénéficient d'une protection par classement MH par arrêté du 4 juillet 1995 : le château avec ses décors peints ; terrasses, fossés et leurs ponts vestiges de l'ancien château et notamment la barbacane ; ferme, à l'exclusion des écuries situées au nord-est du château (cad. B 628, 629).	

A carte ci-dessous précise la zone de protection induite à 500 mètres de distance. Le château est maintenant la propriété d'une SCI familiale qui le met gratuitement à disposition de l'association des amis de Pontigny-Cerisy.



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Zone de protection monument historique

1.4.2. Le site.

Construit à flanc de vallée de la Soulles, dans une échancrure créant une pente plus douce qu'en amont, en contrebas du bourg et en limite de commune, le château n'en est pratiquement pas visible. Sauf en termes réglementaires puisque la zone de protection porte sur une large partie ouest dudit bourg, il n'y a pas d'enjeux d'urbanisme important liés à la présence du château car l'éperon rocheux du plateau qui porte l'agglomération constitue une limite naturelle de celle-ci.

1.4.3. Le centre culturel international.

C'est également au site du CCIC que nous empruntons la notice historique suivante.

Décrété bien national à la Révolution alors que son ancien propriétaire, dernier représentant de la famille Richier (voir 1.1.2. Histoire) avait émigré en Grande Bretagne, le château fut vendu en l'an II à un marchand de Coutances. Après annulation de l'achat, il fut acquis en 1804, par François Duherissier de Gerville qui le revendit, le 2 octobre 1819, pour la somme de 40.000 écus, à Joseph Savary (1774-1854), capitaine d'infanterie en retraite, issu d'une famille de cultivateurs de Notre-Dame-de-Cenilly, engagé volontaire en 1791. Il fut maire de Cerisy.

Son fils, Théodore (1815-1870), magistrat, conseiller général, épousa la fille d'un haut magistrat, homme politique ayant parmi ses ascendants les Lucas, fondateurs des Glaceries de Saint Gobain près de Cherbourg.

Leur fils Charles (1845-1889) commença une brillante carrière politique : jeune avocat, il fonda avec des amis la Conférence Tocqueville qu'il présida, fut député à 25 ans, président du Conseil Général, sous-secrétaire d'Etat, publia divers ouvrages. Sa carrière fut interrompue par la faillite financière de ses entreprises industrielles et bancaires. Il dut s'exiler au Canada où il mourut. Il avait auparavant cédé le château à sa femme, Marguerite Mahou, cousine éloignée, traductrice de nombreuses œuvres anglaises.

Celle-ci se remaria en 1891 avec Gaston Paris (1839-1903), administrateur du Collège de France, membre de l'Académie Française, philologue et spécialiste de littérature médiévale. Le cimetière de Cerisy conserve sa tombe et le château, outre une partie de sa bibliothèque, garde le souvenir, par des photos, des amis souvent illustres qui fréquentèrent la maison en lui faisant connaître, dès cette époque, une intense activité culturelle.

La fille de Charles Savary, Marie Amélie (1875-1948), épousa en 1896 Paul Desjardins, fils d'Ernest Desjardins, professeur au Collège de France, membre de l'Académie des Inscriptions et Belles-Lettres. Paul Desjardins (1859-1940) fonda en 1892 l'"Union pour l'Action Morale" devenue, après sa prise de position en faveur de Dreyfus et au lendemain de la crise moderniste, l'"Union pour la Vérité" (1905-1940). Professeur, notamment à l'Ecole Normale de Sèvres, poète, écrivain, essayiste, il acheta en 1906, à la suite de la loi de séparation des Eglises et de l'Etat, l'ancienne abbaye cistercienne de Pontigny, près d'Auxerre, en Bourgogne, depuis longtemps abandonnée par ses moines et menaçant de tomber en ruine.

De 1910 à 1914, puis de 1922 à 1939, les "décades" de Pontigny, de renom international, furent liées aux débuts et au développement de la Nouvelle Revue Française, à la rénovation de l'art théâtral et à beaucoup de formes du mouvement philosophique, religieux, artistique et social. Des thèmes politiques y furent souvent abordés, notamment en faveur de la coopération européenne.

Paul Desjardins meurt en mars 1940, son dernier fils en juin. Sa veuve et leur fille Anne, seule survivante des quatre enfants, après bien des hésitations, décident de conserver la propriété familiale de Cerisy. La part majoritaire qu'elles détenaient dans la Société des Amis de Pontigny revient à l'Eglise, une partie de la bibliothèque est vendue à Royaumont. Cela permet de commencer la remise en état du château de Cerisy, longtemps inhabité et ayant beaucoup souffert de l'occupation de l'armée allemande et de la bataille des bocages en juillet 1944.

Poussée et soutenue par les amis qu'elle avait connus à l'Abbaye, et qui souhaitaient voir revivre "l'esprit" de Pontigny, Anne Heurgon-Desjardins organise d'abord quelques décades à Royaumont puis, les premiers aménagements terminés, parvient à ouvrir le Centre Culturel en 1952, en donnant au château la même vocation que son père avait su donner à Pontigny.

Anne Heurgon-Desjardins disparaît en 1977. Ses deux filles, Catherine Peyrou et Edith Heurgon, assurent conjointement, pendant près de trente ans, la direction du Centre Culturel, poursuivant ainsi, de Pontigny à Cerisy, le même projet familial.

Depuis son décès à la fin de 2006, sa sœur Edith Heurgon assume la direction du Centre avec le soutien de Jacques Peyrou, son mari, accompagné de ses enfants dans le cadre de l'Association des amis de Pontigny-Cerisy.

1.4.4. L'impact économique et touristique du centre culturel.

Considéré (parfois à tort car la programmation comporte des sujets d'intérêt local) comme très élitiste, le centre culturel n'attire que peu de touristes bien que des visites guidées du château et d'une exposition soient proposées en juillet et août le jeudi après-midi.

Par contre, les services offerts par le centre génèrent une dizaine d'emplois permanents et une activité non négligeable pour les entreprises et les commerces.

En outre, le centre développe des projets en faveurs des jeunes d'âge scolaire et insère des sujets d'intérêt local dans sa programmation.

1.5. Environnement urbain.

1.5.1. Structure du bâti.

1.5.1.1. Identification d'un bourg, de villages et de hameaux.

Nonobstant la toponymie usuelle ou cartographique, nous appellerons village tout regroupement d'habitations comportant plus de 10 logements. Nous appellerons hameau, tout regroupement d'habitations comportant 9 logements au plus.
Le bourg, les villages et les hameaux sont identifiés à la parcelle par les cartes placées en fin du présent 1.5.1.

1.5.1.2. Le Bourg.

En dépit de son implantation au sommet d'un plateau surélevé, le bourg n'a jamais connu d'enceinte fortifiée ni la proximité immédiate d'une forteresse. Sa structure est celle d'un nœud de communications dont une place occupe le centre et accueille des foires importantes.
Détruit par deux attaques aériennes successives le 25 juillet 1944, le centre bourg a bénéficié d'une reconstruction qui a respecté l'ordonnancement initial et l'épannelage des constructions tout en agrandissant la place de la mairie, l'édifice municipal étant déplacé du côté Nord au côté Ouest

Certains bâtiments qui existaient au début du XX ème siècle n'ont toutefois pas été reconstruits, notamment la grande halle allongée qui séparait l'église de la place.

L'architecture de la reconstruction a été soignée :
- entourages de baies en béton désactivé ayant bien résisté au temps,
- alternances de modénatures rectilignes et arrondies créant à la fois, caractère et variété,
- reconstitution de sous-ensembles,
- parements en pierre de pays, …

Le mariage avec les bâtiments anciens conservés est réussi.









Lorsqu'ils n'ont pas été modifiés par ravalement, les tonalités respectent également les couleurs de la pierre naturelle. Les enduits sont cependant un peu ternis

La récente réhabilitation de la voirie met particulièrement en valeur cette réussite architecturale.

Hélas, si l'école a bénéficié également d'un travail de qualité, d'autres constructions établies rue des écoles, en continuité avec le centre bourg n'ont pas été astreintes aux mêmes exigences.







La salle des fêtes.

Bien que très central, le village Esnée, qui a sans doute été l'agglomération initiale du bourg, a gardé une structure médiévale.



A partir des années 1970, la croissance urbaine se différencie ;
- lignes de maisons mitoyennes pour le logement social,
- pavillons pour les constructions des propriétaires habitants.



Cité du Pont sec

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Zones de bâti.

Structure moderne

Structure médiévale

Structure contemporaine

1.5.1.3. Le village des Nouettes.

Etabli le long du versant sud du plateau nord, le village des Nouettes s'urbanise progressivement le long de la RD 446, voie relativement peu fréquentée, qui relie Cerisy à Cavigny.
Il compte 16 habitations.
Il bénéficie d'une exposition au sud, orientée vers le bourg sur lequel la vue est dégagée … sauf encombrement de lignes aériennes.

Les constructions les plus anciennes semblent dater de la fin du XIXème siècle. Elles sont implantées perpendiculairement à la route, en bordure de celle-ci ou en retrait. Elles ont bénéficié de rénovations inégales.



Le bourg à l'horizon.



Maison ancienne.



Maison ancienne réhabilitée et pavillon des années 1970. Carrefour RD 446 – chemin de la Guillonnière



Maison contemporaine respectant l'orientation traditionnelle des faîtages.

A quelques exceptions près, l'orientation des faîtages des maisons construites à partir des années 1970 ne trahit pas cette orientation générale.

Par contre, on observe une très grande variété de formes, de pentes de matériaux et de couleurs et peu d'homogénéité.

Une urbanisation en profondeur pourrait y être envisagée le long du chemin de la Guillonnière, la création d'une voie revenant vers la RD 446 plus au sud n'étant pas exclue.

1.5.1.4. Le village Rabec.

Le village Rabec s'est développé à partir des années 1970 le long d'une voie communale (le chemin de Rabec), à partir d'un hameau ancien puis perpendiculairement le long du chemin de l'Eau de bec.

Il compte 17 habitations.

Les faîtages sont orientés Est-ouest. La disposition des constructions crée un effet de rue et une atmosphère presque urbaine, sur une très petite distance il est vrai.
Le village étant inséré dans un tissu agricole, il n'offre que peu de possibilité d'extension vers le nord ou vers l'Ouest
Vers le sud, il faut noter que le chemin de l'Eau du bec présente un débouché étroit sur le chemin de Rabec.

Le chemin de Rabec bénéficie d'un carrefour bien aménagé avec la RD 29.

A l'est de celui-ci, deux maisons viennent d'être construites. Elles ne s'intègrent pas réellement dans le village.

	
Maison ancienne bordant le chemin de Rabec	Ensemble original dans un coude de route, à l'extrémité ouest du village, malheureusement perturbé par le pignon d'une maison, pourtant belle, (du début XXème) mais mal placée et enlaidie par un bardage.
	
Maison du début du XXème siècle le long du chemin de Rabec, en retrait	Maison contemporaine desservie par le chemin de l'Eau du bec
	
Le village	Maisons neuves à l'Est du village Rabec, au-delà de la route de Carantilly.

1.5.1.5. Le village du Clos neuf.

Se développant entre deux chemins parallèles, le village du clos Neuf couvre le lieu-dit éponyme et celui de la Réauté. Le chemin ouest pourrait se prêter à une urbanisation maîtrisée en profitant des réseaux d'alimentation récemment déployés et de la proximité de l'extension future du réseau d'assainissement des eaux usées du village Rabec et du village des Nouettes, décidé par la commune

Structuré par ses haies. Le village constitue un quartier résidentiel boisé. Son extension éventuelle devra respecter ce caractère.

	
Maison contemporaine en bois.	Construction en cours d'achèvement.

1.5.1.6. Le village Coton.

Le village Coton entièrement situé à l'est de la RD 29, se développe à partir d'un, voir deux hameaux anciens. Un troisième hameau, situé plus au nord du même lieu-dit est, pour le moment exempt d'extension récente.

Chacun des deux autres hameaux est relié à la RD 29 par les deux branches d'un chemin qui semble présenter une interruption. Le débouché de ces deux voies sur la RD 29 est particulièrement délicat.

L'impression que donnent les constructions récentes est troublante. Il n'y apparaît aucun ordonnancement, aucune intégration paysagère, aucun rapport clair avec l'espace public.

	
Maison ancienne de la partie sud du village	Constructions récentes sans relations claires à l'espace public.

	
Absence d'insertion des constructions dans leur environnement.	

1.5.1.7. L'habitat dispersé et les constructions agricoles.

En dehors des villages et du bourg, la commune comporte quelques habitations isolées mais surtout un grand nombre de petits hameaux, voir de hameaux un peu plus importants tels Le Deshayes et La Roulandière qui comptent 9 habitations. Au total, cet habitat dispersé, représente 290 habitations.

Ces hameaux ont été identifiés sur les cartes placées en fin du présent 1.5.1.

Sauf hameau de la Réauté – Le Clos Neuf, le bâti y est toujours ancien (jamais postérieur au début du XXème siècle). Il est organisé selon trois types d'ordonnancement :
- parallèlement à une voie, en bordure de celle-ci ou avec des retraits échelonnés,
- perpendiculairement, souvent en bandes successives,
- à l'extrémité d'un long chemin d'accès.

	
Hameau en bordure de la Soulles, réalisant une belle intégration paysagère (sauf l'enduit clair)	Long bâtiment isolé parallèle à la route.

	
Corps de bâtiment perpendiculaire à la voie avec retour formant cour.	Maison dans la vallée de la Soulles

Très fréquemment, la construction associe la pierre de pays et la masse. Ce second matériau est employé pour le garnissage intérieur des gros murs et l'isolation des greniers sous rouis mais il est souvent le seul matériau constitutif des murs ou tout du moins des parties hautes des constructions les plus importantes ou les plus nobles.
La brique a été utilisée parfois pour remplacer la masse dégradée.
Même lorsque la masse n'est pas apparente, le ton de la pierre, bien qu'hétérogène est plutôt chaud. Cette caractéristique n'est courante ni dans le reste de la Manche ni dans le coutançais. Elle mérite d'être préservée. En conséquence, le choix de la couleur des huisseries revêt une importance particulière.

Depuis le XIXème siècle, l'ardoise a remplacé le chaume mais des couvertures en tuiles mécaniques anciennes à grand module (de Saint-Fromond peut-être) atteste d'un choix d'origine différent. Les pentes des bâtiments principaux sont uniformément proches de 45°. En façade, les toitures débordent peu ou pas La présence de demi-croupes débordante est fréquente.

Les greniers sont éclairés par des fenêtres portées par des chiens assis (rectangulaires) ou des houteaux (triangulaires).

Les souches de cheminées sont implantées au-dessus des gros murs, soit au centre des constructions soit en pignons.

A de rares exceptions près, les restaurations récentes sont menées avec goût même lorsque des moyens mis en œuvre sont modestes.

	
Maison en pierre et masse	Maison en pierre et masse consolidée par de la brique restée apparente.

	
L’association de la brique apparente (ici utilisée pour ventiler un cellier) et de la masse peut être très élégante.	Choix surprenant de rénovation de façade.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification du bourg existant.

Bourg

Hameaux

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification des villages existants.

Village Coton

Village Les Nouettes

Village Le Clos Neuf

Village Rabec

- Bourg
- Villages
- Hameaux

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification des villages existants.

Bourg

Villages

Hameaux

1.5.2. Identification d'un centre urbain dense.

Le ScoT énonce une spécification relative à la densité urbaine qui impose que soit défini un éventuel *centre urbain dense*.

Il stipule en effet :

«*En moyenne, les périmètres d'extension de l'urbanisation devront respecter des densités minimales d'habitations, différentiées selon la situation urbaine.*

Lorsqu'une agglomération possède un centre urbain ancien dense, caractérisé par plusieurs rues présentant des alignements de façades regroupant des services ou des commerces de proximité et des équipements publics, les extensions respecteront les densités minimales suivantes :

- *de l'ordre de 20 logements par hectare en continuité directe avec ledit centre urbain, dans les dents creuses,*
- *de l'ordre de 15 logements par hectare en continuité directe avec ledit centre urbain, en dehors des dents creuses.*

L'existence et la délimitation éventuelle d'un centre urbain dense répondant à cette définition, ainsi que la zone en continuité directe avec celui-ci seront appréciés par es communes, dans le cadre des PLU et cartes communales, en tenant compte de l'histoire du lieu et de son évolution.

… »

Il faut noter que cette spécification a un sens parce que le terme dent creuse doit être pris ici non au sens de parcelle interstitielle mais au sens d'un espace suffisant pour qu'une extension d'urbanisation puisse y être prévue.

Le centre du bourg, structuré par la rue des Juifs, la place de la Mairie et une partie de la rue des Ecoles répond à la définition du centre urbain dense donnée par le SCoT.
La carte ci-dessous en donne la délimitation.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification du centre urbain dense.

1.5.3. Les opérations d'ensemble.

Les opérations d'ensemble destinées à l'habitation ont été engagées :
- pour la construction de logements sociaux,
- pour l'acquisition par des particuliers et la construction de maisons individuelles.

Opérations d'ensemble réalisées pour des logements sociaux :
- Cité de la gendarmerie.
- Cité de Petits longs champs
- Cité du Pont sec

Opérations d'ensemble réalisées pour des constructions non conventionnées :
- Cité de la Lionnière.
- Lotissement Garot 1
- Lotissement du Pont sec

Opérations d'ensemble en cours d'achèvement pour des constructions non conventionnées :
- Lotissement Garot 2 (opération communale)

Opération d'ensemble projetée pour des constructions non conventionnées :
- Lotissement Garot 3 (opération communale)

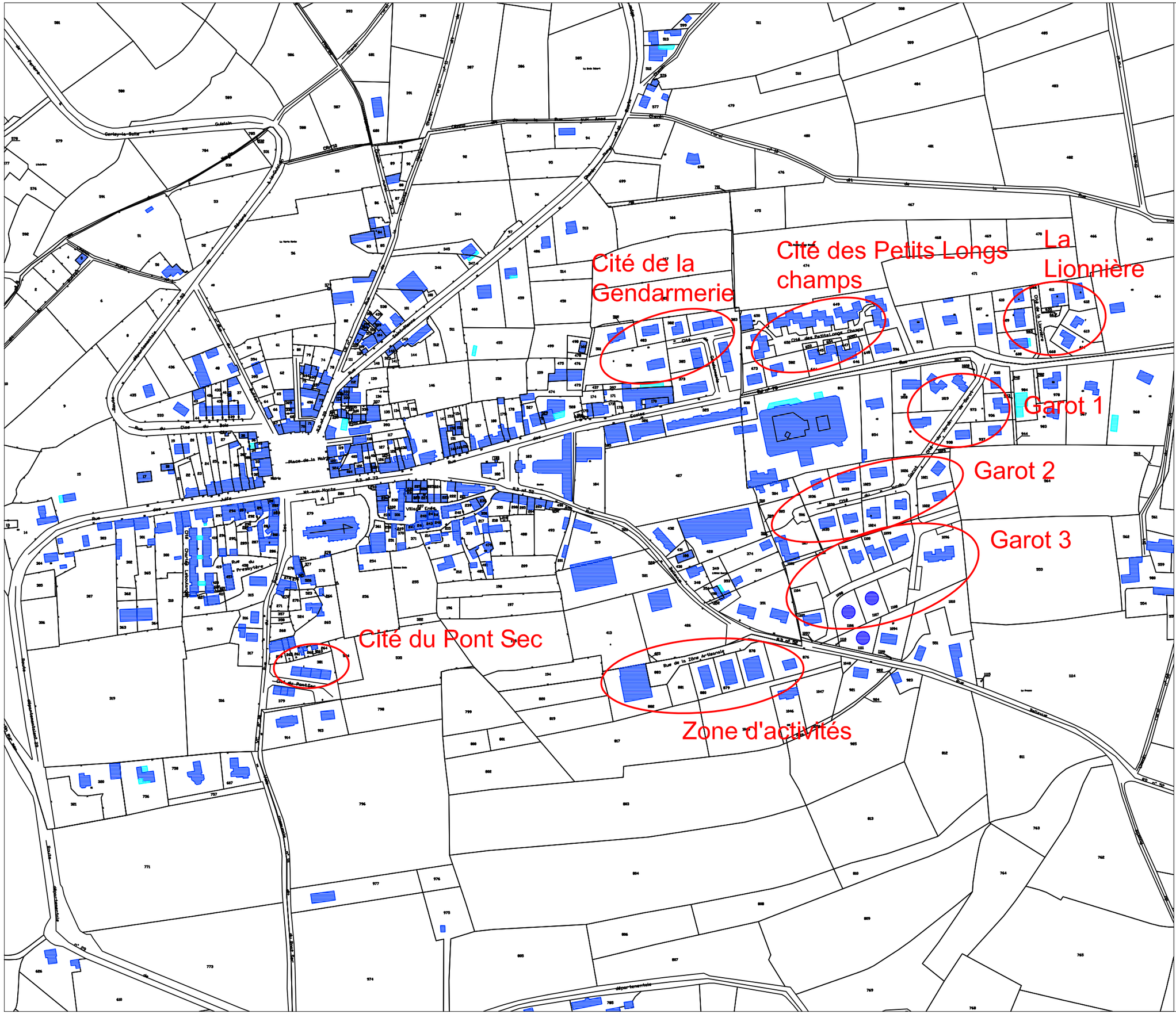
Une opération a été réalisée pour créer une petite zone d'activité de 4 lots : voir chapitre 1.11.2.

Toutes les opérations d'ensemble sont situées dans le bourg.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Opérations d'ensemble.

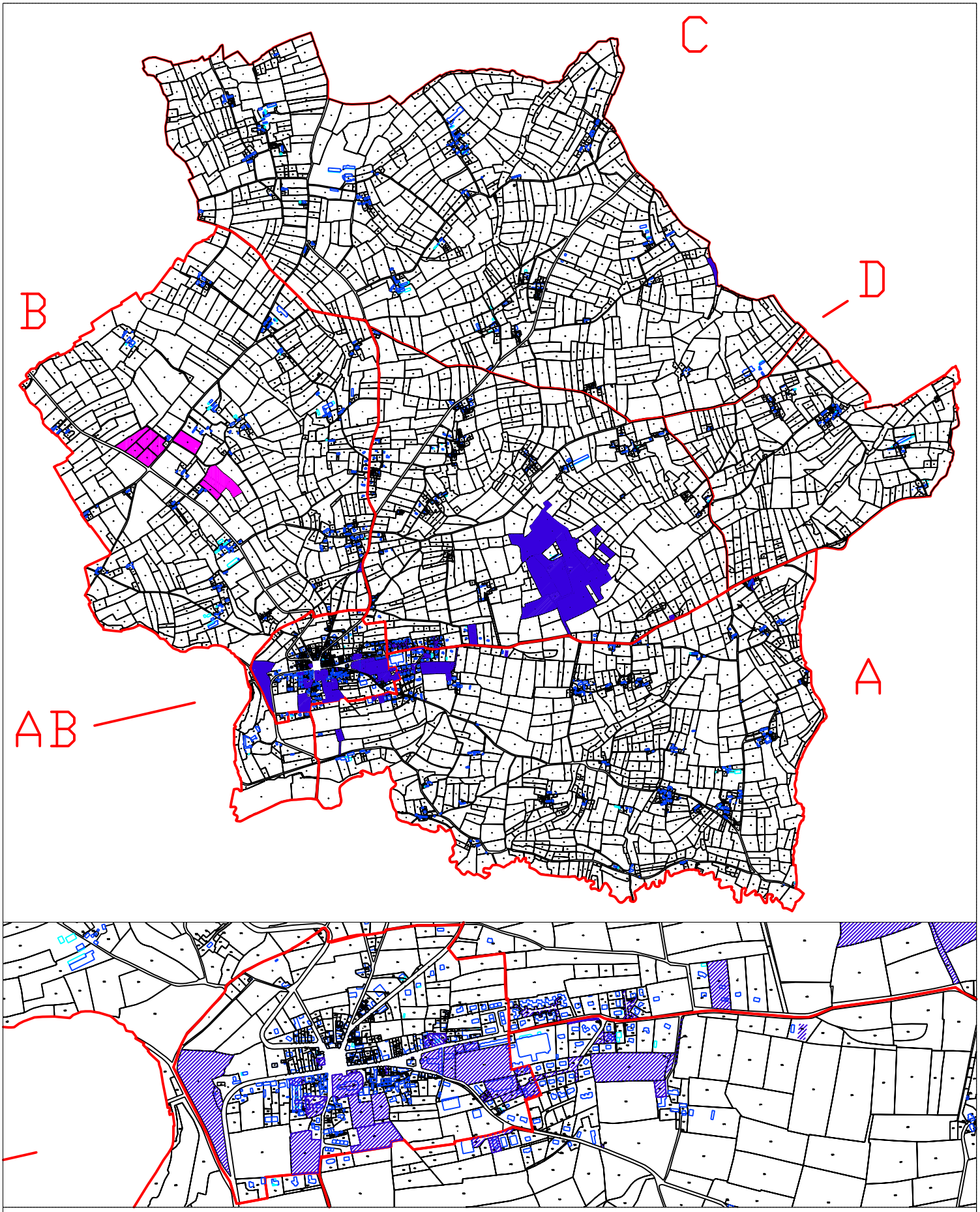


1.5.4. Les réserves foncières communales.

La commune et le CCAS disposent d'un important patrimoine.

Le plan ci-après en rend compte.

Deux réserves foncières destinées à l'urbanisation ont été constituées dans le bourg :
- à Garot, d'une part,
- au Pont-sec d'autre part.



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation - Réserves foncières communales - Détail bourg

- Biens communaux
- Biens du CCAS
- Limites de sections cadastrales

1.5.5. Le patrimoine vernaculaire.

NB : Le château est étudié ci-dessus en 1.4.

1.5.5.1. Petit patrimoine bâti et architectural remarquable.

Seul le château et ses dépendances bénéficient d'une protection légale au titre des monuments.

Le patrimoine religieux compte l'église paroissiale et des calvaires. Il existe également un témoignage de l'église réformée détruite par décision du conseil d'état en 1684, alors que les seigneurs de Cerisy, les Richier s'étaient convertis au protestantisme.

Eglise paroissiale Saint-Pierre-et-Saint-Paul (paroisse Saint François d'Assise). Le chœur et l'abside ont été construits en 1863. Une *Vierge à l'Enfant* en pierre polychromée, exécutée vers 1350 – 1380, située dans l'église paroissiale est protégée MH en tant qu'objet. Cette protection n'a pas de conséquence en matière d'urbanisme.	

		
Statue protégée.	Calvaire à côté de l'église.	Porche

Stèle à la mémoire de l'église réformée.



Calvaires du bourg (à gauche) et de la Croix Sebert (à droite) construites à l'époque des missions de rechristianisation du XIXème siècle.





Les édifices les plus remarquables sont des maisons particulières qui ne sont pas toutes accessibles ou visibles :

- moulins le long de la Soulles,
- maisons de maître.

L'hôtel Goffêtre mérite d'être signalé. Il est exploité en gîte hôtelier



Maison de maître de la Huttière. Le siège de la grande seigneurie de Cerisy y a été maintenu pendant plusieurs décennies.



Bien que banal, nous citons le pont sur la Soulles et ses chasse-roues anciens (qui ont certainement été placés de côté lors d'un élargissement de la route).



A proximité du pont sur la Soulles, quartier Launay, un monument rappelle le crash d'un bombardier quadrimoteur Lancaster survenu le 6 juin 1944.



Toujours en bordure de la Soulles, dans le même quartier, on remarque cette allée qui faisait probablement partie de la voie d'accès au château.



1.5.5.2. Archéologie.

Une pierre dressée de 2,50 m. de hauteur, située dans le bois de Cerisy, la Pierre Bottin, est considérée comme un menhir. D'autres traces d'une occupation à l'âge de bronze ont été découvertes sur le même site que le service régional de l'archéologie considère comme zone sensible.



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Zone sensible en matière archéologique : mégalithe et occupation de l'âge de bronze.



1.5.6. Analyse de la consommation d'espace.

La cadastre dit napoléonien a été établi à Cerisy-la Salle en 1827. Sa comparaison avec le cadastre actuel permet de d'apprécier l'évolution de l'urbanisation depuis cette date.

Au centre du bourg, en 1827, l'agglomération est réduite à peu près aux zones de bâti à structure médiévale et modernes décrit par la carte présentée au 1.5.1.2. ci-dessus.

Plus précisément, elle occupe une superficie de 5,5 ha sur les 6,7 ha de cette partie du bourg. Ceci signifie que la croissance urbaine du bourg entre 1827 et 1944 a été particulièrement faible : 1,2 ha.

Dans le reste de la commune, on observe une évolution … inattendue : de nombreux bâtiments qui figurent sur le cadastre de 1827 ont maintenant totalement disparu. Il n'est pas possible de caractériser l'usage des bâtiments détruits.
Nous n'avons pas fait un recensement complet mais une approche par sondages semble montrer un ordre de grandeur : ces disparitions concernent environ 1/3 des bâtiments anciens. Certains lieu-dits, autrefois occupés sont maintenant déserts.
Les surfaces unitaires occupés par ces constructions étaient généralement modestes. Toujours à partir de notre approche, en prenant en compte les terrains d'assiette de petites dimensions qui entouraient ces constructions, on, peut estimer que ce sont ainsi environ 5 ha de terrains qui ont été rendus … à l'agriculture.

On peut noter que le cadastre actuel garde des traces variables de cette histoire : bien visibles dans certains cas et expliquant des tracés improbables des limites parcellaires, totalement invisibles lorsque les terrains ont été réunis en parcelles plus vastes.

Sans aucun doute, la baisse de la population entre 1832 et 1961 (voir ci-après) s'est accompagnée d'abandons pure et simples de bâtiments d'habitation.

Entre 1827 et 2013, les constructions neuves en dehors du bourg ont consommé environ 7 ha. Il s'agit essentiellement de constructions contemporaines destinées à l'habitation (villages de Coton, Nouettes, Clos neuf et Rabec et quelques hameaux relativement proches du bourg) et de bâtiments d'exploitation agricoles normalisés.

On peut estimer qu'entre 1944 et 2013, le bourg s'est étendu de 25 ha. Il s'agissait de terres susceptibles d'exploitations agricoles.
Aucune terre à suage forestier ou susceptibles de classement en espace naturel n'a été consommée par cette extension.

1.6. Environnement technologique.

1.6.1. Le risque technologique.

La commune ne comporte et n'est concernée par aucun établissement classé pour la protection de l'environnement.
Aucun risque relatif aux cavités de carrière ou de dissolution de gypse n'y sont identifiées

1.6.2. Installations radioélectriques.

Un relais de télétransmissions spécialisées est installé au point culminant de la commune,

Des antennes de radiotéléphonie sont installées sur le réservoir d'eau communal tout proche.

Ces installations sont situées à 250 mètres des habitations les plus proches et à 1 km des équipements périphériques du bourg les plus proches (court de tennis et boulodrome)





Voir également le projet dont il est fait état au ***1.1.6.3***. ci-dessus.

1.6.3. Lignes très haute tension.

La commune est traversée en son extrémité sud-est par les deux lignes RTE de 400 000 volts Launay Menuel.

Le tracé de ces lignes est présenté ci-après.

Réseau de transport d'électricité

GEONET
© RTE - © IGN - © MNHN
Document fourni à titre indicatif
Reproduction interdite
Accessibilité RTE

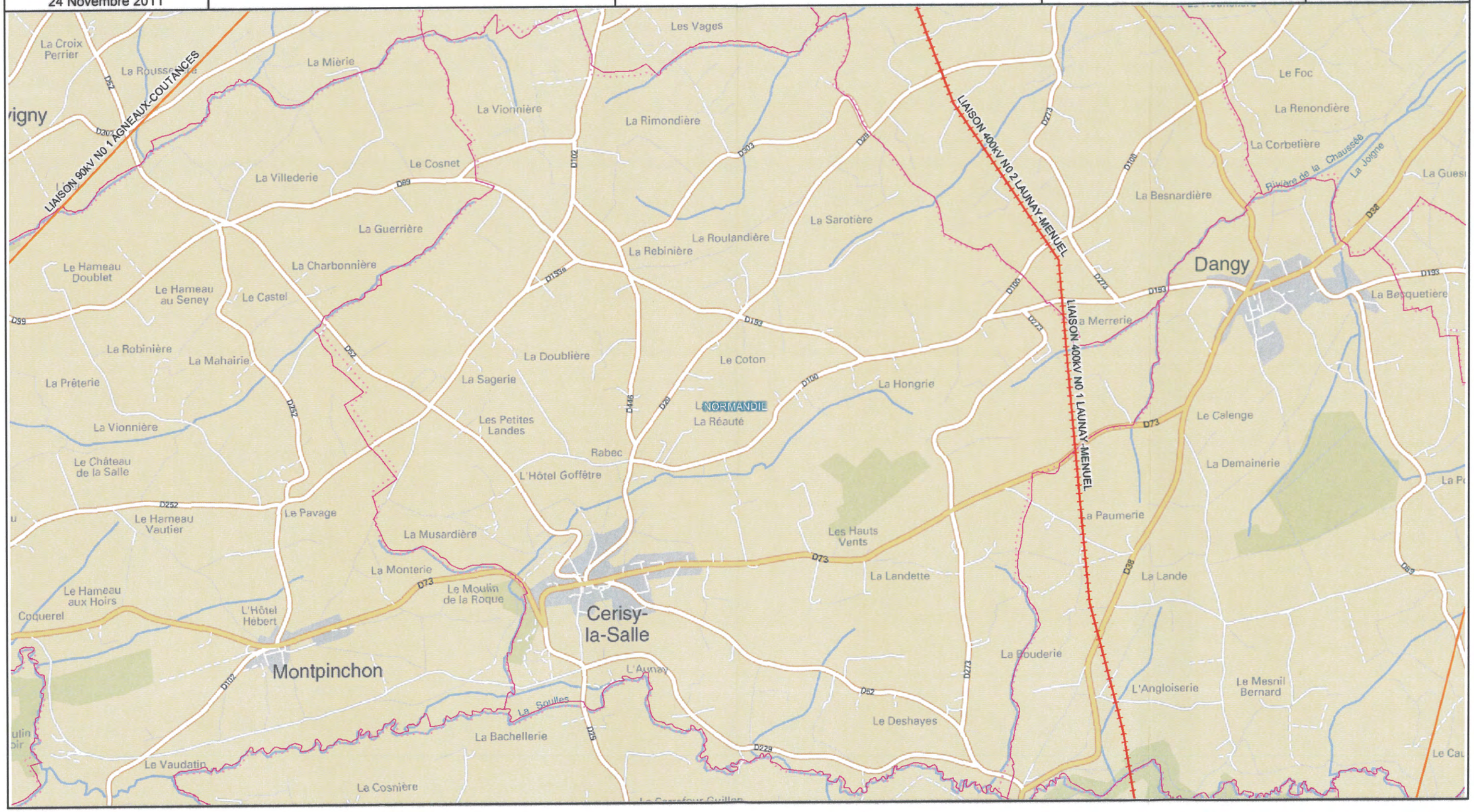
24 Novembre 2011

CERISY-LA-SALLE 50

Tension des ouvrages
- 45 kV
- 63 kV
- 90 kV
- 150 kV
- 225 kV
- 400 kV

Echelle : 1:25000

0 500m



1.7. La population.

Les caractéristiques démographiques de la commune sont étudiées en les comparant à celles du canton de Cerisy-la-Salle, à celles de l'arrondissement de Coutances et à celles du département.

1.7.1. L'évolution démographique.

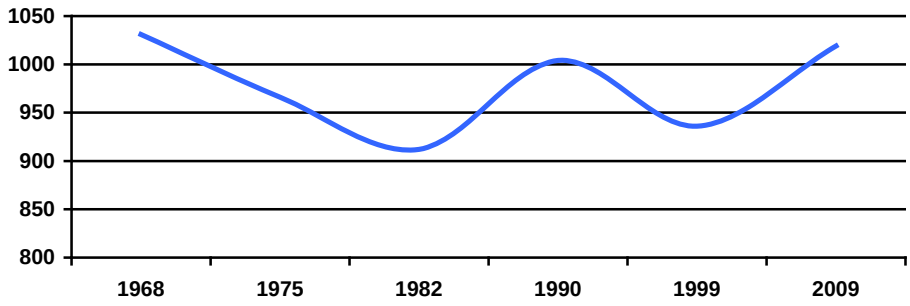
1.6.1.1. Variations quantitatives.

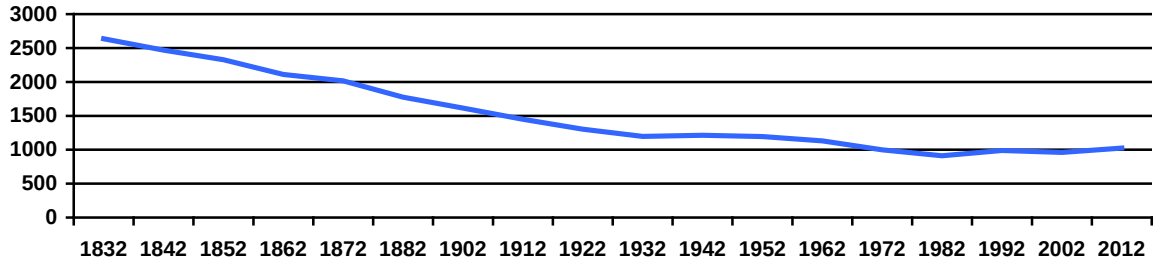
Sur la période récente, l'INSEE (RP 1968 à 2009) fournit les données suivantes.

	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2009**
Commune	1 031	9 66	912	1 004	936	1019
Canton	6 025	5 231	5 056	5 102	5 238	5 582
Arrondissement	74 634	72 757	72 881	74 212	76 934	83 615
Département	451 939	451 662	465 948	479 636	481 726	497 762

Sur une période plus ancienne, nous empruntons des informations à l'ouvrage d'Albert Pipet *Histoire de Cerisy-la-Salle*.

	Commune
1832	2 637
1842	2 468
1852	2 327
1862	2 110
1872	2 016
1882	1 775
1892	1 680
1902	1 614
1912	1 450
1922	1 302
1932	1 198
1942	1 213
1952	1 194
1962	1 130





L'exode rural ne s'est interrompu que vers 1980. Le retour de croissance a été lent à se confirmer. Entre 2009 et 1982, la croissance est de 107 habitants, soit une progression de 11,7 % et un taux moyen annuel de 0,4 %. Il est affecté d'irrégularités. Mais depuis 10 ans, la croissance est soutenue : 8,87 %, soit un taux moyen annuel de 0,85 %.

La population légale est de 1 019 habitants soit une densité de 60,4 habitants / km² (42,1 pour le canton, 64,3 dans l'arrondissement et 83,8 dans l'ensemble de la Manche).

La comparaison avec des aires géographiques plus larges montre que la commue a, depuis une dizaine d'années, retrouvé, une évolution conforme à son arrondissement (alors que celui-ci compte de nombreuses

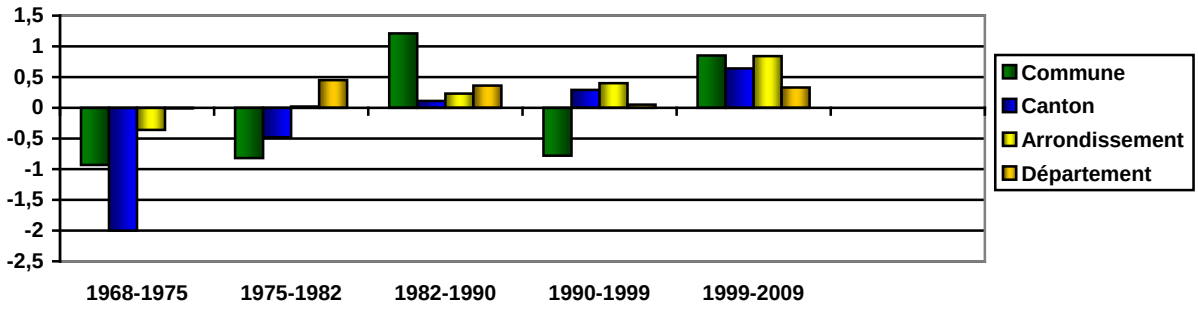
communes littorales fortement attractives) et sensiblement supérieure à son canton qui compte pourtant une commune au fonctionnement périurbain par rapport à Coutances
Elle avait par contre subi un déclin démographique atypique pendant la décennie précédente.

Variations comparées sur les périodes de référence.

	1975- 1968	1982 - 1975	1990-1982	1999 - 1990	2009 – 1999
Commune	-6,30%	-5,59%	10,09%	-6,77%	8,87%
Canton	-13,18%	-3,35%	0,91%	2,67%	6,57%
Arrondissement	-2,51%	0,17%	1,83%	3,67%	8,68%
Département	-0,06%	3,16%	2,94%	0,44%	3,33%

Variations annuelles moyennes sur les mêmes périodes.

	1975- 1968	1982 - 1975	1990-1982	1999 - 1990	2009 – 1999
Commune	-0,93%	-0,82%	1,21%	-0,78%	0,85%
Canton	-2,00%	-0,48%	0,11%	0,29%	0,64%
Arrondissement	-0,36%	0,02%	0,23%	0,40%	0,84%
Département	-0,01%	0,45%	0,36%	0,05%	0,33%



1.6.1.2. Analyse des variations.

L'INSEE (RP et état civil) fournit la composition des variations.

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 – 2009
Variation annuelle moyenne	-0,9%	-0,8%	1,2%	-0,8%	0,9%
- due au solde naturel	+0,6%	+0,1%	+0,5%	-0,3%	-0,2%
- due au solde apparent des entrées sorties	-1,6%	-0,9%	+0,7%	-0,4%	+1,1%

Ces indicateurs confirment que l'exode rural s'interrompt vers 1980. Avant cette époque, le taux de natalité est encore fort mais le solde migratoire l'emporte largement. Depuis le début du siècle, après une période incertaine, le flux migratoire est devenu largement positif mais la croissance démographique est freinée par un taux de mortalité supérieur au taux de natalité.

Toutefois, en 2008, 2009 et 2010, les soldes naturels et migratoires sont tous deux positifs.

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 – 2009
Taux de natalité	16,6%	11,3%	15,0%	9,3%	11,5%
Taux de mortalité	10,2%	10,4%	10,4%	12,7%	13,6%

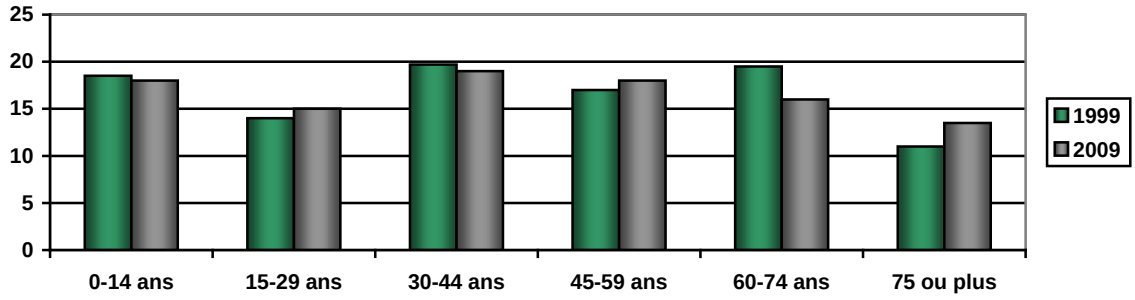
	2008	2009	2010
Nombre de naissances	16	13	15
Nombre de décès	13	10	11

Remarque : étant donné la très nette différence d'évolution entre les deux dernières décennies, il ne nous a pas paru pertinent d'effectuer les analyses de composition démographique en deçà de la première.

1.7.2. Composition par tranches d'âges.

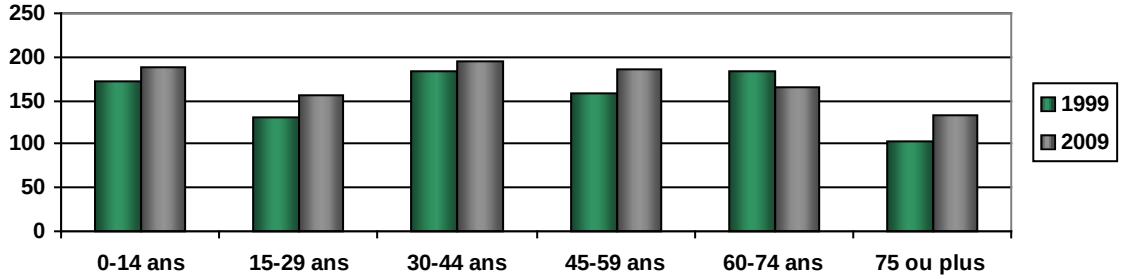
Toujours selon les données INSEE, voici la répartition en effectifs et en pourcentage de la population par tranches d'âge en 1999 et 2009.

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ou plus	Total
1999	173	131	184	159	183	103	936
	18,5%	14,0%	19,7%	17,0%	19,6%	11,0%	
2009	187	155	194	185	164	134	1019
	18,4%	15,2%	19,0%	18,2%	16,1%	13,2%	



Ci-dessus : répartition en pourcentage.

Ci-dessous : réapartition en effectifs.



Il y apparaît :
- que la tranche qui augmente le plus est celle des plus de 75 ans,
- la diminution de la part des enfants n'est que relative,
- que les adolescents et jeunes adultes sont peu nombreux par rapport aux tranches d'âge voisines, bien qu'en augmentation,
- que la tranche 60-74 ans est en diminution.

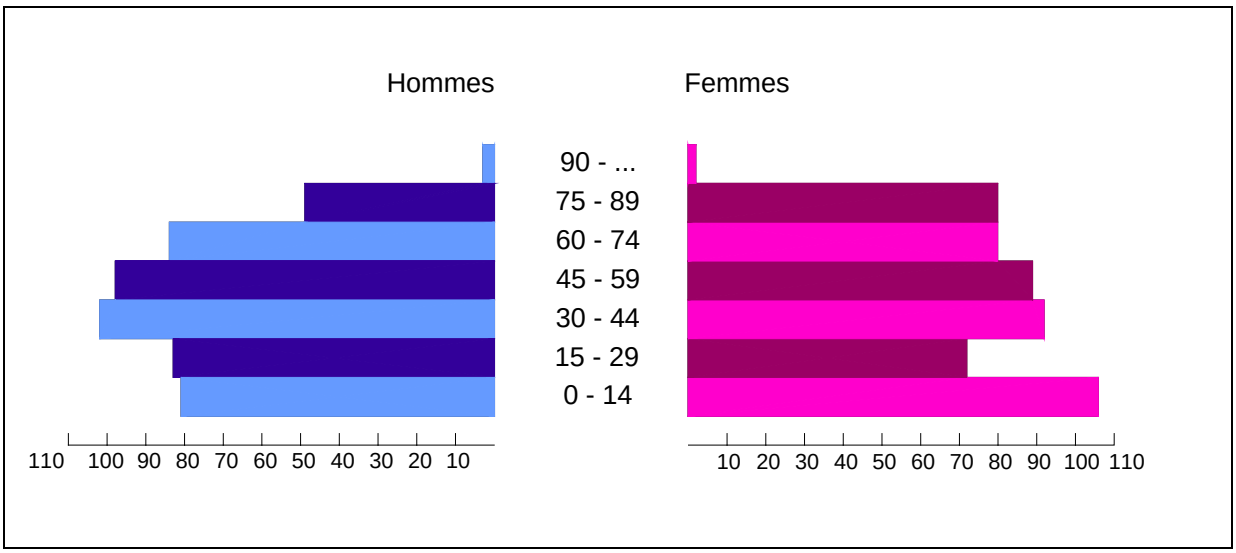
On en déduit :
- un vieillissement relativement modéré de la population, peut-être tempéré par une migration de jeunes retraités vers d'autres communes,
- un certain dynamisme des jeunes actifs avec enfants, sans doute en liaison avec le solde migratoire positif,
- un déficit d'attractivité pour les jeunes en âge du lycée, des études supérieure ou du premier emploi.

Si l'on calcule l'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre population de moins de 20 ans et population de plus de 60 ans, on constate que, globalement, la population ne vieillit pas.

	Moins de 20	Plus de 60	Indice de jeunesse
1999	217	286	0,76
2009	249	298	0,84

Il n'en reste pas moins que le nombre de personnes âgées (de plus de 75 ans) augmente.

La pyramide des âges fait apparaître une étrange dissymétrie entre le nombre de jeunes filles et de jeunes garçons.

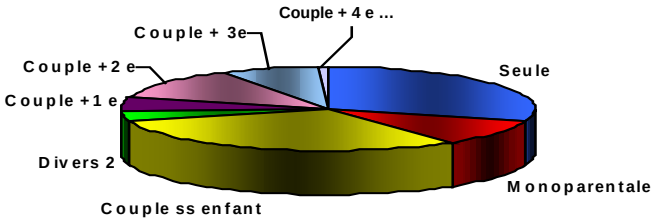


1.7.3. Composition des ménages.

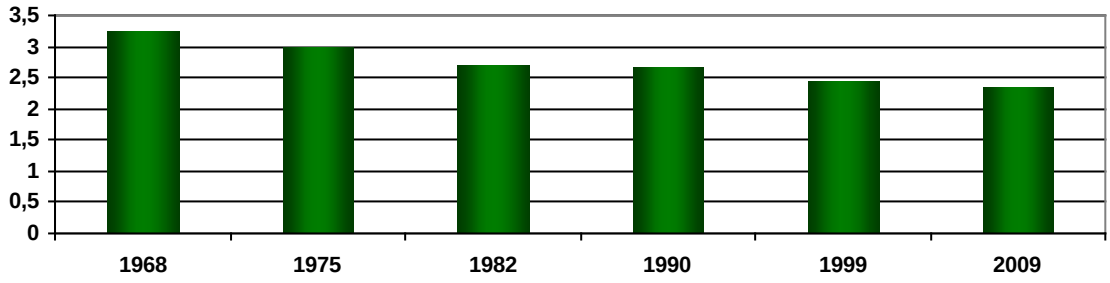
En utilisant le recensement INSEE, nous avons établi le tableau suivant.
Sauf en ce qui concerne le nombre total de ménages (qui est aussi celui des résidences principales), Il est indicatif en raison de l'origine statistique des données. En outre, pour dénombrer les différents ménages de plus de 4 personnes, nous avons utilisé des données relatives aux familles, ce qui est une approximation. Il a surtout un intérêt pour observer des évolutions.

Type de ménage	1999		2009	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Personne seule	124	32,3 %	128	29,6 %
Couple sans enfant	112	29,2 %	132	30,6 %
Monoparental	24	6,3 %	44	10,2 %
Divers 2 personnes	0		16	3,7 %
Couple avec 1 enfant	32	8,3 %	24	5,6 %
Couple avec 2 enfants	56	14,6 %	52	12,0 %
Couple avec 3 enfants	28	7,3 %	32	7,4 %
Couple avec 4 enfants ou plus	8	2,1 %	4	0,9 %
Total	384		432	

On note :
- la très forte augmentation du nombre de familles monoparentales
- et une augmentation sensible du nombre de ménages formés d'un couple sans enfant mais pour une proportion constante.



Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue mais il a peu varié entre 1999 et 2009, passant de 2,44 habitants à 2,36.



Cette réduction caractérise la décohabitation (on dit aussi desserrement) des ménages.

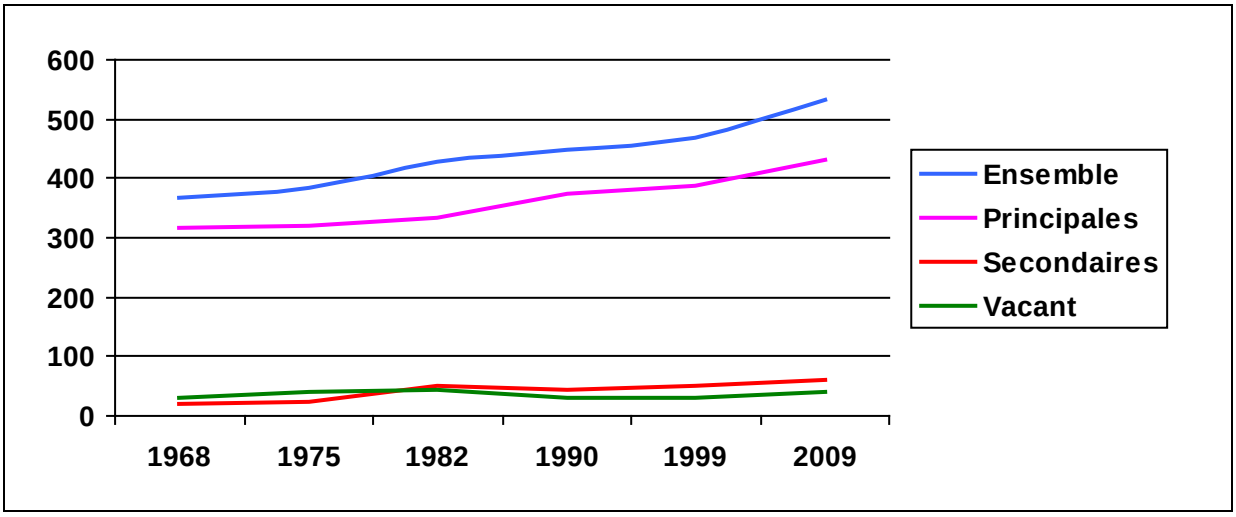
Le nombre moyen est identique à celui du canton mais un peu plus faible que celui de l'arrondissement et du département (environ 2,5 hab/logement).

1.8. L'habitat.

1.8.1. Evolution quantitative du parc de logements.

L'INSEE (RP 1968 à 2009) fournit les données suivantes.

		1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble des logements	Effectif	367	384	428	450	467	531
Résidences principales	Effectif	316	319	334	375	386	432
	Part	86,1%	83,1%	78,0%	83,3%	82,7%	81,4%
Résidences secondaires	Effectif	20	25	49	43	52	60
	Part	5,4%	6,5%	11,4%	9,6%	11,1%	11,3%
Logements vacants	Effectif	31	40	45	32	29	39
	Part	8,4%	10,4%	10,5%	7,1%	6,2%	7,3%



L'augmentation du nombre de logements au cours des dix dernières années est sensible, due à la fois à la reprise de la croissance démographique, à la décohabitation.

Les résidences secondaires ou occasionnelles constituent un parc non négligeable. Mais la croissance relative et absolue de ce parc date des années 1980. Depuis cette époque, la répartition du mode d'occupation ne varie plus d'une façon significative.

Le parc de logements croit de 4,6 logements par an en moyenne depuis le début du siècle.

Après une diminution dans les années 1990, le nombre de logements vacants a augmenté légèrement d'une dizaine d'unité en dix ans. Composé en grande partie d'anciens sièges d'exploitation, ce parc est soumis aux aléas des indivisions et du marché de la résidence secondaire. Cette stabilité montre l'absence de pression foncière forte.

La comparaison avec les espaces plus larges est faite dans le tableau suivant.

	Ensemble des logements						
	Total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part
Commune	531	432	81,4%	60	11,3%	39	7,3%
Canton	2 845	2 283	80,2%	362	12,7%	199	7,0%
Arrondissement	53 248	36 353	68,3%	13 711	25,7%	3 184	6,0%
Département	278 200	217 542	78,2%	41 333	14,9%	19 025	6,8%

C'est en matière de résidences secondaire que, très logiquement, la commune se démarque le plus de son environnement géographique, tout particulièrement dans l'arrondissement qui compte des communes littorales et balnéaires.

1.8.2. Typologie des logements.

L'INSEE (RP 1968 à 2009) donne les informations suivantes.
Nb : le total maisons individuelles + appartement n'est pas égal à l'effectif total de logements en raison de la comptabilisation de formes diverses telles que chambre louée ou mise à disposition gratuitement par l'employeur, par exemple.

Année	1999				2009			
Type d'habitat	Maison		Appartement		Maison		Appartement	
	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part
Commune	456	97,6%	4	0,9 %	507	95,5 %	18	3,4 %
Canton	2 530	98,2 %	14	0,5 %	2 780	97,7 %	50	1,7 %
Arrondissement	40 048	87,0 %	4 009	8,7 %	46 818	87,9 %	4 332	8,1 %
Département	191 458	78,0 %	45 890	18,7 %	219 675	79,0 %	52 600	18,9 %

Bien qu'elle ait sensiblement progressé en 10 ans, la part de logements en appartement reste très faible. Cette faiblesse est significative de consommation d'espace mais surtout d'absence de réponse adaptée à certaines demandes : femmes seules ou avec enfants, jeunes travailleurs, personnes âgées autonomes.

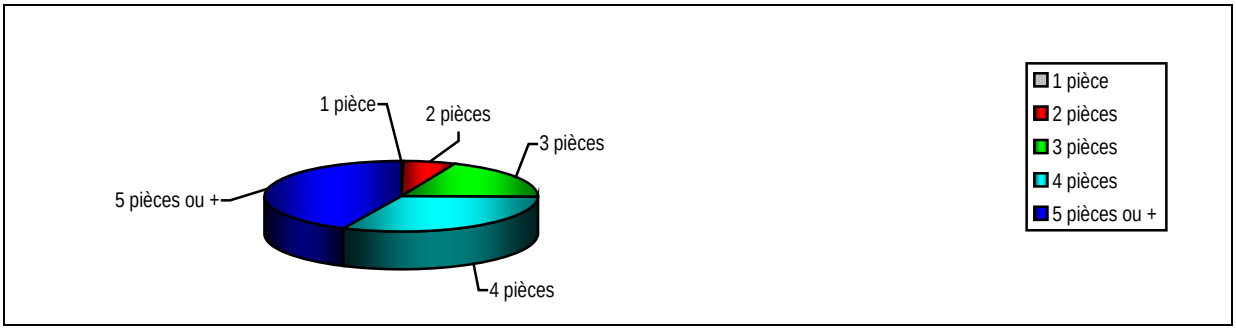
1.8.3. Nombre de pièces des résidences principales.

L'INSEE (RP 1968 à 2009) donne les informations suivantes.

	1999		2009	
	Effectif	Part	Effectif	Part
1 pièce	1	0,3 %	1	0,2 %
2 pièces	34	8,8 %	27	6,3 %
3 pièces	63	16,3 %	81	18,8 %
4 pièces	124	32,1 %	137	31,7 %
5 pièces ou plus	154	42,5 %	186	43,1 %
Total	386		432	

Ces données montre que les logements sont en général vastes et que les petits logements sont de moins en moins nombreux.

Mais le déficit de petits logements n'est pas synonyme de parfaite adaptation aux besoins. Cela signifie que de nombreuses personnes seules vivent dans de grands logements. Ce peut ne pas être toujours leur souhait.



Toutefois, les grands logements sont plutôt moins nombreux que dans le reste du canton ou de l'arrondissement comme le montre le tableau de comparaison ci-dessous.

	Commune	Canton	Arrondissement	Département
1 pièce	0,2 %	0,2 %	1,2 %	2,5 %
2 pièces	6,3 %	3,7 %	6,1 %	8,1 %
3 pièces	18,8 %	13,3 %	16,7 %	20,8 %
4 pièces	31,7 %	28,5 %	27,1 %	28,2 %
5 pièces ou plus	43,1 %	54,3 %	48,9 %	38,4 %

1.8.4. Type d'occupation des logements.

L'INSEE (RP 1968 à 2009) donne les informations suivantes.

	1999		2009	
	Effectif	Part	Effectif	Part
Propriétaires occupants	233	60,4 %	279	64,6 %
Locataires	135	35,0 %	146	33,8 %
Logés gratuitement	18	4,7 %	7	1,6 %
Total	386		432	

La part du parc locatif est relativement important pour une commune rurale même si elle reste inférieure à la moyenne départementale.

	Commune	Canton	Arrondissement	Département
Propriétaires occupants	64,6 %	68,3 %	68,4 %	61,8 %
Locataires	33,8 %	30,1 %	29,6 %	36,6 %
Logés gratuitement	1,6 %	1,6 %	2,0 %	1,6 %

1.8.5. Le logement social.

La commune, qui n'est pas soumise à l'obligation légale de part de logement social offre 61 logements sociaux locatifs, soit 14,1 % du parc de résidences principales.

Ils sont occupés par 113 personnes, soit 11,1 % de la population.

Ce parc est constitué de maisons individuelles.



1.8.6. La mobilité.

L'INSEE (RP 2009) donne les informations suivantes, relative à l'ancienneté d'aménagement des ménages dans leurs logements.

	Commune		Canton	Arrondissement	Département
	Effectif	Part	Part	Part	Part
Moins de 2 ans	59	13,7 %	10,2 %	11,0 %	11,9 %
De 2 à 4 ans	83	19,2 %	18,7 %	18,1 %	18,4 %
De 5 à 9 ans	78	18,1 %	17,7 %	17,3 %	17,1 %
10 ans et plus	212	49,1 %	53,4 %	53,6 %	52,6 %
Dont 10 à 19 ans		14,8 %	19,6 %	19,8 %	19,3 %
Dont 20 à 29 ans		18,7 %	14,2 %	14,0 %	14,3 %
Dont 30 ans et plus		17,6 %	19,4 %	19,8 %	19,0 %

Il y apparaît que la mobilité des habitants de Cerisy-la-Salle est plus forte que toutes celles des espaces géographiques plus larges du département.

1.9. Les équipements.

1.9.1. Les équipements administratifs.

Commune et chef-lieu de canton, le siège de la communauté de commune et une gendarmerie y sont installés.



Mairie



Siège de la communauté de communes et office du tourisme cantonal – 7 rue des Juifs



Gendarmerie 51 rue des Ecoles

1.9.2. L'accueil de la petite enfance.

La crèche communale de la Marelle est gérée par une association privée soutenue par la communauté de communes bénéficiant d'un contrat enfance avec la CAF et la MSA. Ce contrat comporte un volet communal lié à l'investissement consenti.
Bien que gérée par les parents, la crèche n'est cependant pas une crèche parentale mais un établissement professionnel.

Sa capacité réglementaire est de 18 enfants dont 4 accueillis occasionnellement et 14 selon une convention annuelle.



1.9.3. Les équipements scolaires, périscolaires et extra-scolaires.

L'école communale de Cerisy-la-Salle compte 6 classes. Elle en comptait récemment 7.

Elle est installée dans un édifice construit dans les années 1950 complété par deux bâtiments préfabriqués récents.
Elle dispose d'un plateau sportif. Elle jouxte également de terrain de football.

L'environnement cantonal de l'école pourrait l'obliger à accueillir dans l'avenir davantage d'écolier si des classes de rassemblements pédagogiques intercommunaux (RPI) voisins venaient à disparaître.

L'accueil périscolaire et extra-scolaire, géré par la communauté de communes dans le cadre d'un contrat enfance-jeunesse avec la CAF et la MSA est assuré dans un bâtiment récemment rénové.

Un collège a été construit dans la commune. Les projets du conseil général prévoient son maintien, voir son agrandissement. Le département y consent actuellement des investissements pour moderniser la chaufferie et la convertir à l'utilisation du bois.

	
L'école.	Le plateau sportif derrière l'ancienne école.
	
La maison des jeunes	Le collège Anne Heurgon-Desjardins

1.9.4. L'équipement médical et paramédical.

	
Deux médecins généralistes (dont un exerce également la mésothérapie) ont créé des cabinets jumeaux 52 rue des Ecoles, à l'entrée de la cité Garot dans un bâtiment qui abrite également un masseur kinésithérapeute et un pédicure.	Un cabinet infirmier de trois professionnels est maintenant installé 35 rue des Ecoles.

<table>
<tr><td>  </td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Un médecin psychiatre exerce par ailleurs au sein du centre médico-psychologique et hôpital de jour de la Fondation du Bon Sauveur établi 67 rue des Ecoles, en sortie de bourg vers Dangy.</td><td>La pharmacie se trouve 4 rue des Juifs.</td></tr>
<tr><td>  </td><td></td></tr>
<tr><td>A côté du cabinet médical, deux vétérinaires se sont associés pour créer un cabinet.</td><td></td></tr>
</table>

1.9.5. L’accueil des personnes âgées.

Cerisy dispose d’une maison d’accueil de personnes âgées dépendantes (MAPAD) *La Pomme d’or.* située 9 rue des Juifs. Cet EHPAD offre 20 lits en chambres individuelles.
Sa cuisine fournira prochainement des repas pour un service de portage à domicile.

Il n’existe pas de maison de retraite pour personnes non dépendante dans le canton.



1.9.6. Les commerces et les services.

Les commerces et les services sont rassemblés dans le bourg. Les repères renvoient au plan de localisation situé à la fin du présent 1.7.

C1 C2		C3	
	Fleuriste pépiniériste – 11 place de la Mairie Agence crédit agricole – 12 place de la Mairie		Boucherie–charcuterie - 3 rue des Ecoles
C4		C5	
	Boulangerie – 15 rue des Ecoles		Boulangerie - 6 place de la Mairie
C6		C7	
	Coiffeur - 7 place de la Mairie		Coiffeur – 12 rue des Ecoles
C8		C9	
	Epicerie – 2 rue du Pont Sec		Epicerie – bar – 2 rue Bellevue

C10		C11	
	Mécanicien automobile – 17 rue Saint-Pierre		Mécanicien automobile – 47 rue des Ecoles
C12		C13	
	Distributeur automatique de gazole Zone d'activités		La poste – Place de la Mairie
C14	Voir photographie de la mairie	C15	
	Quincaillerie – électroménager - droguerie 2 place de la Mairie		Notaire 22 rue des Juifs

La diversité de cette offre témoigne du dynamisme des commerçants et de l'attractivité du bourg vis à vis de l'ensemble de la commune, également vis à vis des communes voisines.
Toutefois, cet atout reste fragile, comme en témoigne quelques boutiques sans usage commercial.

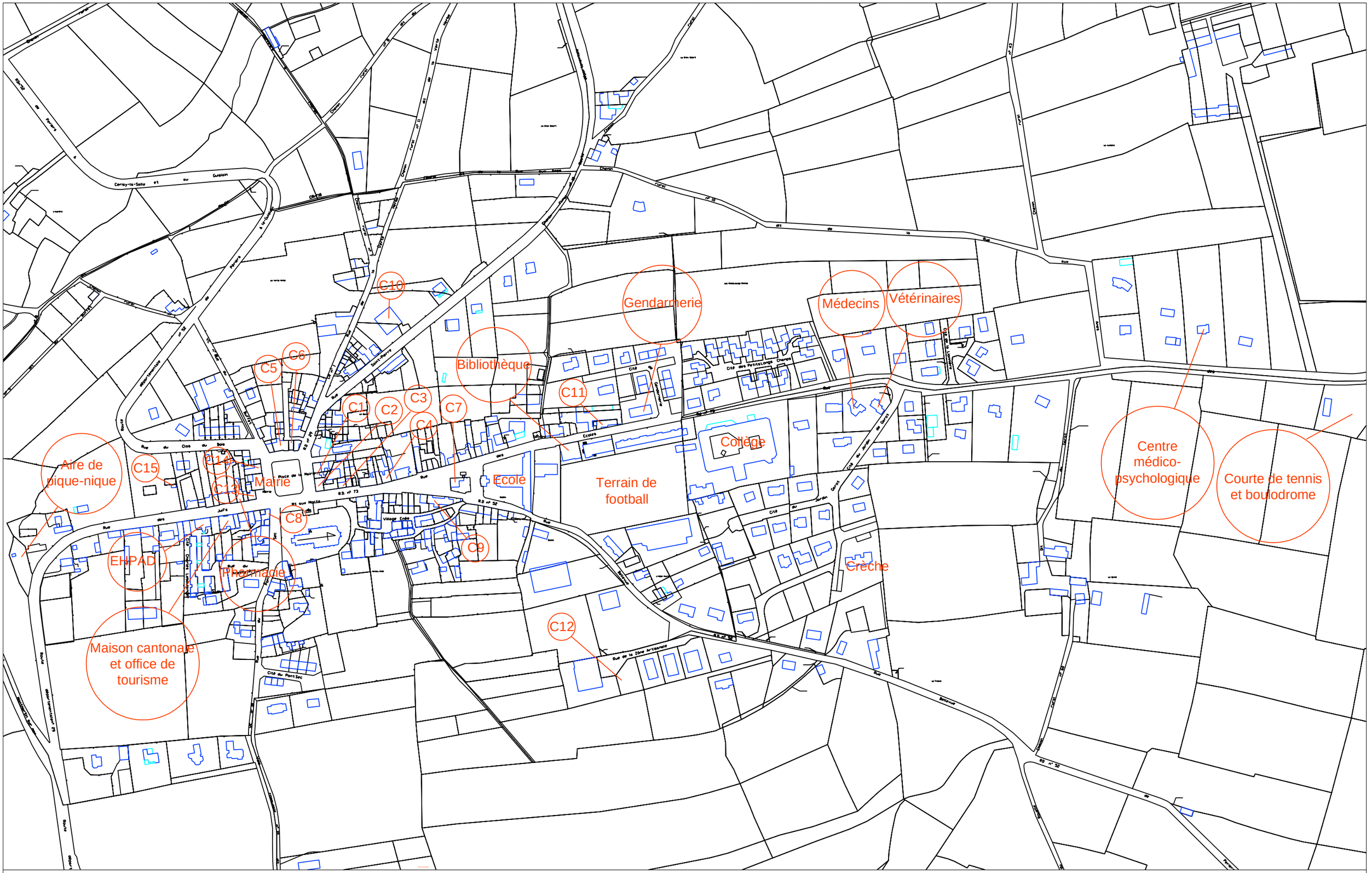


1.9.7. Les équipements culturels, scientifiques, sportifs et touristiques

Le centre culturel international est traité dans le 1.4. ci-dessus.

La commune dispose :
- d'un terrain de football,
- d'une salle multisports dont l'accès a été récemment rénové,
- d'une salle des fêtes,
- d'un court de tennis,
- d'un boulodrome,
- d'un office de tourisme cantonal installé dans les locaux de la communauté de communes,
- d'une bibliothèque affiliée à la bibliothèque départementale de prêt,
- d'une aire de pique-nique.

	
Terrain de football	Salle des sports récemment modernisée
	
Court de tennis, boulodrome et stand de tir.	Bibliothèque
	
Aire de pique-nique.	Une station météorologique est installée au croisement des RD 52 et 102, à proximité de l'hôtel au Clerc.



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation - Localisation des activités

1.10. Les réseaux et les déchets.

1.10.1. L'alimentation en eau potable.

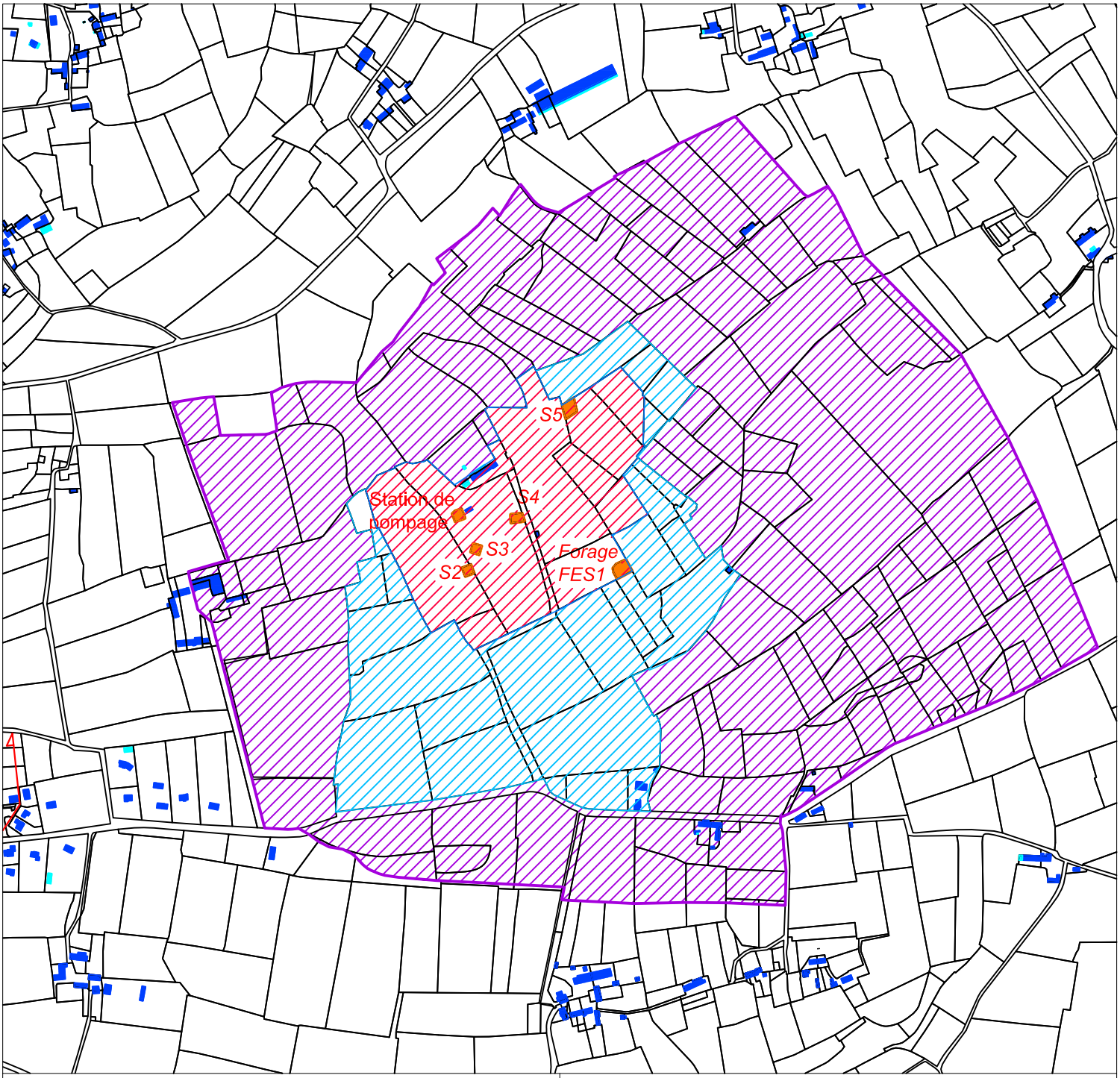
L'alimentation en eau potable de la commune est assurée en régie.

La commune dispose de ses propres captages. Ils sont situés aux Rebressionnières. Les zones de protection sont portées sur la carte insérée page suivante.



Deux réservoirs de 100 m^3 chacun sont implantés au point culminant de la commune.





PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Protection des captages d'eau.

- Protection immédiate.
- Protecion rapprochée zone centrale
- Protection rapprochée zone périphérique
- Protection éloignée



PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Réseau d'alimentation en eau potable.

Conduites gravitaires

Conduites de refoulement sous pression de pompes.

Sources : Plans SAFEGE et TECAM

1.10.2. La défense contre l'incendie.

Un réservoir de 200 m^3 est implanté sous la place de la mairie.
Un réservoir de 500 m^3 est disponible aux Rebressonnières

Le tableau suivant fourni par le SDIS donne la liste des bornes à incendie et leur principales caractéristiques.

Localisation	Diamètre de la conduite	Pression	Débit à 1 bar	Non conformité éventuelle
Les Rebressionnières	125	3	60	
La Lionnière	125	3	60	
Gendarmerie	125	3	50	Débit insuffisant
ZA	125	4	60	
La Castellière	140	5	74	
L'étourbillon	110	3	55	Débit insuffisant
Hôtel Besnard	110	5	45	
Garot	125	4	62	

D'autre part, des points de captages dans le milieu naturel sont aménagés :
- au moulin du Breuil : Soulles,
- au château : étang,
- à La Huttière : douves,
- à Rabec : étang,

et des réservoirs privés sont en outre disponibles :
- à la Sagerie mais insuffisant,
- à l'Ouzouvière mais insuffisant,
- à l'Aubrière mais difficile d'accès,
- aux Petites Landes : 200 m^3 et 1 000 m^3,
- à la ferme de Bray mais difficile d'accès,
- à la Sauvagère : 200 m^3,
- à la Vionnière : 200 m^3,
- à la Germanière : 120 m^3 mais difficile d'accès.

Les deux plans suivants localisent ces équipements et indiquent l'enveloppe des zones couvertes :
- 100 mètres pour les ERP des 1ère à 4ème catégorie, pour les établissements industriels et les bâtiments d'habitation de R+3,
- 200 mètres pour les ERP de 5ème catégorie et les batîments d'habitation de R+2 ou moins.

S'il en existait, les bâtiments d'habitation de R+4 et devraient être situés à moins de 60 mètres d'un équipement fournissant de l'eau utilisable pur la lutte contre l'incendie.

Toutefois, il faut noter que ces distances s'apprécient en tenant compte du passage par es voies carrossable (ou au moins permettant le déroulement des tuyaux en pratique).

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Moyens de lutte contre l'incendie.

Poteau incendie

Point d'aspiration aménagé

Réservoir

rayon de 100 mètres de l'équipement

rayon de 200 mètres de l'équipement.

Rappel : en principe, les distances utiles s'apprécient en tenant compte des voies carrossables ou au moins permettant le déroulement des tuyaux.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Moyens de lutte contre l'incendie du bourg.

Poteau incendie

Point d'aspiration aménagé

Réservoir

rayon de 100 mètres de l'équipement

rayon de 200 mètres de l'équipement.

Rappel : en principe, les distances utiles s'apprécient en tenant compte des voies carrossables ou au moins permettant le déroulement des tuyaux.

1.10.3. L'assainissement des eaux usées.

Par délibération du 13 septembre 2005, le conseil municipal a approuvé le zonage d'assainissement suivant, annexé au présent rapport :
Sont classés en zone d'assainissement collectif :
- l'agglomération du bourg,
- le village Rabec (partie Est du lieudit),
- le hameau des Nouettes,
- le Clos Madame.

Est classé en assainissement non collectif :
- l'ensemble des villages et lieudits non classés dans la zone d'assainissement collectif.

Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est séparatif. Il dessert la totalité du bourg mais le raccordement des trois autres secteurs d'assainissement collectifs nécessite une extension. Celle-ci se fera d'une façon gravitaire vers la station de relevage située au pied du village Rabec, en bordure de la RD 29.

Le traitement des effluents est assuré par une station d'épuration à boues activées construite en 1996 au sud du bourg, au-dessus de la RD 229. Elle dispose d'une capacité nominale de 900 équivalents-habitants. Sa charge actuelle est de 600 équivalents-habitants. Le réseau EU n'est affecté que par de très faibles absorptions d'eaux parasites.



La station d'épuration.



La station de relevage du village Rabec



La station de relevage de la rue de Bellevue (route de Pont Brocard)

Le réseau est exploité en régie par la commune. Toutefois, la gestion technique de la station et le curage du réseau sont assurés par la SAUR.

La carte ci-jointe établie à partir de l'annexe jointe au dossier d'enquête publique matérialise les zones d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement existant est reporté sur la carte suivante.

La commune est classée en zone sensible aux eaux résiduaires urbaines SN 23/11/2005 - LB 09/01/2006

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Zonage d'assainissement des eaux usées.

Zone d'assainissement collectif

Source : Dosier d'enquête publique SETEGUE

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Réseau d'assainissement des eaux usées.

Conduites gravitaires

Conduites de refoulement sous pression.

Station d'épuration.

Sources : Dosier d'enquête publique SETEGUE et plans TECAM

1.10.4. Le réseau public d'eaux pluviales.

La commune dispose d'un réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Ile st reporté sur la carte ci-après.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Conduites gravitaires

Sources : Dosier d'enquête publique
SETEGUE

1.10.5. Le réseau d'alimentation en électricité.

Le plan ci-joint présente le réseau électrique moyenne tension.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Réseau électrique de distribution moyenne tension (HTA).



- Lignes aériennes
- Câbles souterrains.
- Poste de transformation HTA/Basse tension

1.10.6. Les réseaux de télécommunication et la desserte numérique.

La commune de Cerisy-la-Salle est traversée par un réseau de fibre optique. Voir plan ci-joint.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Réseau fibre optique.



Fibre optique

Chambres.

Point de mutualisation

Source : Manche Numérique

1.10.7. La gestion des déchets ménagers.

Organisation du service.

La gestion des déchets ménagers et assimilés est une compétence transférée à la communauté de communes du canton de Cerisy-la-Salle. Elle en a elle-même transféré la compétence au Syndicat mixte de La Perrelle qui assure la collecte et le traitement de l'ensemble des déchets ménagers et assimilés.

Au travers d'un arrêté municipal, le syndicat impose un tri des déchets distinguant :
- les déchets d'emballages et de vieux papiers, collectés en apports volontaires par des conteneurs disposés sur le territoire communal en quatre *points d'apports volontaires* (près de l'atelier municipal, un près de la gendarmerie, près du collège et place de la Mairie) en distinguant deux flux : le verre d'une part, les autres produits d'autre part,
- les déchets encombrants, collectés en apports volontaires dans la déchetterie d'Ouville en distinguant les flux de gravats inertes, de bois, de ferraille, de déchets de jardinage, de gros cartons, de déchets électriques et électroniques (DEEE), d'encombrants non valorisables, de batteries d'accumulateurs, de piles, d'huiles de vidange, d'huile de friture et de déchets dangereux des ménages,
- les ordures ménagères résiduelles (OMR).

La collecte et le tri des emballages et vieux papiers est assurée par la société SPHERE dans le cadre d'un marché qui viendra à échéance le 31 janvier 2013. La valorisation des emballages triés est assurée par les filières proposées par la société Eo-Emballages qui verse des soutiens dans le cadre de l'obligation qui lui est faite par la loi au nom et pour le compte des emballeurs de produits. La valorisation des vieux papiers est assurée par la société UPM à Rouen. La société Ecofolio verse des soutiens dans le cadre de l'obligation qui lui est faite par la loi au nom et pour le compte des producteurs de déchets de papier.

L'exploitation de la déchetterie est assurée par la société SPHERE dans le cadre d'un marché qui viendra à échéance le 31 janvier 2013. Le traitement des déchets ou leur valorisation est assurée par diverses entreprises spécialisées (GDE, EARL Bouillon, SNN principalement). La communauté de communes possède un centre d'enfouissement de gravats inertes qui permet le stockage de ceux-ci sans transport.

La déchetterie est ouverte aux horaires suivants.

	Eté	Hiver
Lundi	14 h à 19 h	14 h à 17 h
Mercredi	14 h à 19 h	14 h à 17 h
Vendredi	14 h à 19 h	14 h à 17 h
Samedi	10 h à 19 h	10 h à 12 h 14 h à 17 h

Eté : du 01.04 au 30.09 inclus

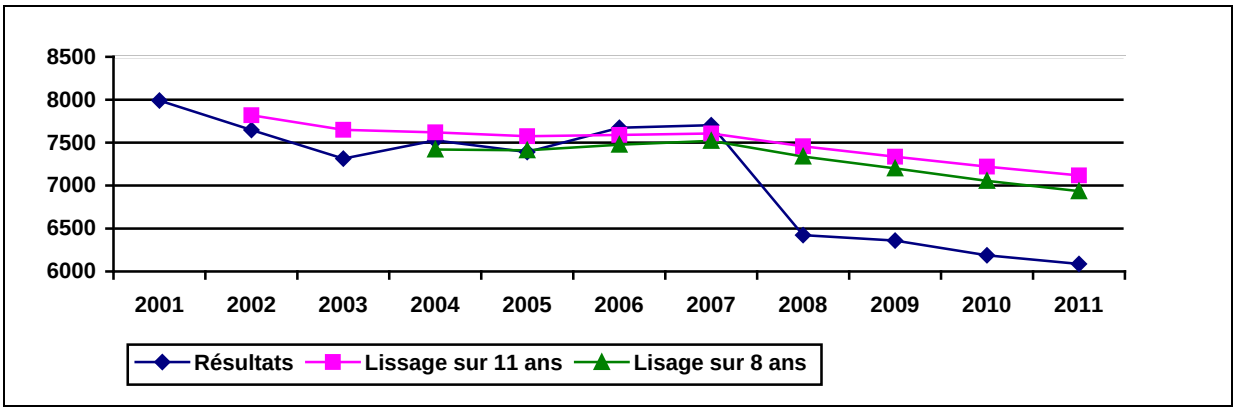
La collecte et le traitement des ordures ménagères résiduelles est assurée par la société SPHERE dans le cadre d'un marché qui viendra à échéance le 31 janvier 2013. Le traitement des OMR est essentiellement assuré par le centre de traitement du Syndicat mixte du Point Fort qui a vocation à valoriser environ 75 % des produits compostables en biogaz. Le transfert des OMR (des camions de collecte vers des semi-remorques de transport) est effectué sur le site du Mesnil-Aubert.



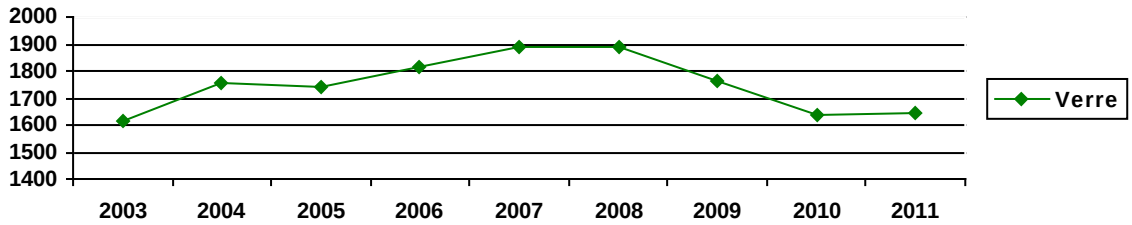
Point d'apports volontaires des déchets d'emballage et vieux papier

Le flux d'OMR.

Le graphique suivant fait état de l'évolution du flux d'OMR (pour l'ensemble du syndicat).
Les lissages sur les 8 et 11 dernières années montrent qu'après une séquence de forte baisse jusqu'en 2003, les masses d'OMR ont été en légère hausse continue jusqu'à 2007. Celle-ci pouvait être empiriquement rapprochée de l'ordre de grandeur de l'augmentation de la population et de l'augmentation des fréquentations saisonnières, sans toutefois pouvoir affirmer cette corrélation, faute d'avoir su trouver des données de référence portant sur l'ensemble du territoire.
La réduction observée depuis 2008 marque une modification importante des pratiques.

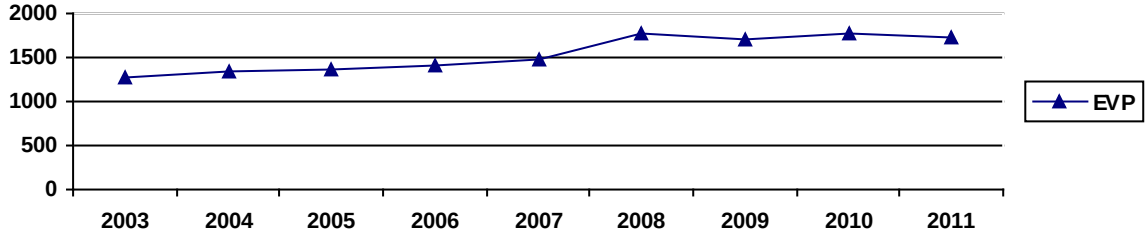


Le flux de verre.



La baisse du flux des emballages en verre reflète surtout une évolution du comportement des consommateurs et une évolution de l'offre d'emballages. Ce phénomène est d'ampleur nationale. Son impact local très sensible est sans doute le reflet d'un rapprochement des comportements locaux de ceux de l'ensemble du pays. La stabilité observée entre 2011 et 2010 n'est, pour le moment pas significative.

Le flux d'autres emballages et de vieux papiers.



L'évolution du flux des autres emballages et vieux papiers, maintenant confondus en un seul flux est faible, comme celle des OMR. Elle semble peu significative. Toutefois, un éventuel recule de l'effort de tris doit être surveillé.

Les flux de la déchetterie.

Le tableau ci-dessous fournit les flux enregistrés par le déchetterie d'Ouville, fréquentés par les habitants du canton de Cerisy-la-Salle.

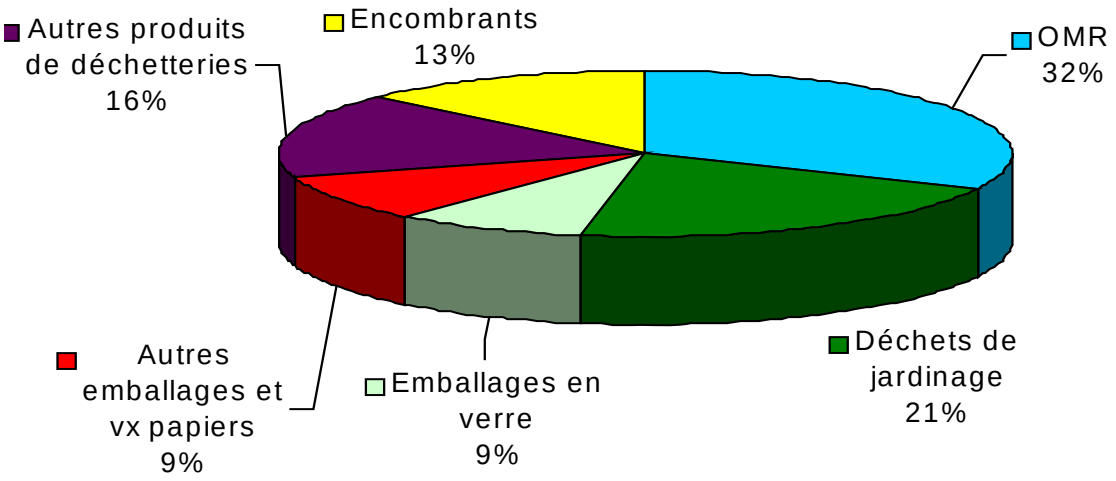
	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	2011/2009	2011/2008	2011/2007
Déchets de jardinage	469	481	523	386	499	29,52%	-4,45%	3,75%	6,55%
Ferrailles	158	113	128	126	104	-17,64%	-18,80%	-7,89%	-34,13%
Bois	65	44	59	118	86	-27,23%	46,19%	93,87%	31,36%
Cartons	65	43	37	39	39	-0,18%	5,34%	-8,03%	-39,76%
Encombrants	39	377	399	385	387	0,67%	-2,95%	2,76%	885,05%
Gravats									
Totaux	797	1 058	1 146	1 054	1 116	5,87%	-2,61%	5,46%	40,10%

Dépôt moyen total en déchetterie par habitant : 187 kg/habitant DGF

L'augmentation régulière (hors fluctuation climatique) du flux des déchets de jardinage constitue une préoccupation des gestionnaires de déchets. Les flux se rapprochent en effet .. de ceux des OMR.

Flux total.

La production totale de déchet par habitant du syndicat en 2011 était de 552 kg de déchets ménages et assimilés. Elle se répartit de la façon suivante.



Financement du service.

Le service est financé par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Les entreprises du canton de Cerisy-la-Salle en sont exonérées. Une redevance spéciale est prélevée sur les dépôts professionnels effectuée en déchetteries.

1.11. L'économie (hors agriculture).

1.11.1. Données quantitatives relatives aux activités et à l'emploi.

1.10.1.1. La population active, la population inactive et le chômage.

L'INSEE fournit les informations suivantes.

			1999	2009
Population de 15 à 64 ans			526	598
Actifs	Ayant un emploi	Effectif	324	392
		Part	61,6 %	65,6 %
	Chômeurs	Effectif	29	30
		Part du total	5,5 %	5,0 %
		Taux de chômage	8,3 %	7,1 %
	Total	Effectif	354	422
		Part	67,3 %	70,6 %
Inactifs	Scolarisés	Effectif	53	47
		Part	10,1 %	7,9 %
	Retraités	Effectif	53	71
		Part	10,1 %	11,9 %
	Autres inactifs	Effectif	66	58
		Part	12,5 %	9,7 %

Relativement à la population totale comme relativement à la population active, le chômage avait régressé en 10 ans comme dans le reste du département.

Dans la mesure où la population active a relativement davantage progressé que la population totale (13,7 % contre 8,9 %), il s'agit là d'une réelle amélioration de la situation sociale de la commune.

Par contre, ce résultat est obtenu dans un contexte d'un faible nombre d'actifs, ce qui le relativise.

Mais la situation conjoncturelle bouleverse ces résultats, au moins en valeur absolue : Au 31 décembre 2011, selon Pôle-emploi, Cerisy comptait 49 chômeurs après en avoir compté 63 à la fin 2010

L'INSEE fournit les informations suivantes.

	Part des actifs dans la population	Part des chômeurs parmi des actifs
Commune	38,5 %	7,1 %
Canton	43,7 %	8,4 %
Arrondissement	42,5 %	7,6 %
Département	44,2 %	9,5 %

Un phénomène atypique doit être noté : à Cerisy, le taux de chômage des femmes en 2009 était de 5,7 % alors qu'il était de 8,3 % pour les hommes. Il faut certainement y voir le signe d'un grand nombre de femmes au foyer, qui ne sont donc pas considérées comme « actives ». par les statistiques. Toutefois, dans un contexte a priori similaire, cette particularité ne se retrouve pas dans l'ensemble du canton. Les données de Pôle-emploi pour la fin 2011 confirment ce phénomène.

1.10.1.2. Lieu de travail.

Sur les 392 personnes ayant un emploi en 2009 à Cerisy, 130 travaillent dans la commune, 248 ailleurs dans le département, 10 dans un autre département de Basse-Normandie, 4 en dehors.

	Commune	Canton	Arrondissement	Département
Dans la commune	33,2 %	26,6 %	31,3 %	32,8 %
Dans le département	63,3 %	70,2 %	64,8 %	61,0 %
Dans la région	2,6 %	1,5 %	1,7 %	3,1 %
Hors régions	1,0 %	1,8 %	2,3 %	3,2 %

Si ce résultat est une valeur moyenne dans le département et un peu meilleur que celui de l'ensemble de l'arrondissement, il est reste modeste pour une commune pôle d'équilibre.

1.11.2. Les entreprises.

Outre les commerces (voir 1.8.6.), la commune compte les entreprises suivantes. Elles ont toutes un caractère artisanal.

Activité	**Adresse**
Peinture - Vitrerie - Revêtements de sols et murs	5 Zone Artisanale
Peinture - Vitrerie - Revêtements de sols et murs	Rabec
Electricité Générale	Le Clos Neuf
Menuiserie PVC - ALU - BOIS - MIXTE	les Nouettes
Terrassements - Canalisations	la Vionnière
Travaux Agricoles - Terrassements - Débroussaillage	les Nouettes
Travaux Agricoles - Terrassements - Débroussaillage	Hôtel Goffêtre
Plomberie - Chauffage - Sanitaire	1 zone artisanale
Transports routiers - Combustibles	4 zone artisanale
Auto-École	16 rue des Écoles
Bureau d'études béton armé	la Brisonnière
Menuisierie - charpente	4 Zone artisanale
Electricité bâtiment et Réseaux	27 rue des Écoles
Couverture - Zinguerie	11 rue Bellevue
Location de voitures anciennes, véhicules de tourisme et utilitaires	1 Village Esnée

Quatre d'entre-elles sont installées dans une petite zone d'activités artisanales située le long de la route du Pont Brocard.
Cette zone accueille également un centre d'intervention de la direction des routes du Conseil général que celui-ci a décidé de pérenniser.




Entreprises de la zone artisanale

	
Centre d'intervention routier du conseil général.	Hangar de stockage et parking implanté en bordure de la zone

1.12. L'agriculture.

L'état initial de l'agriculture est incorporé au diagnostic agricole qui fait l'objet du 2.1. ci-après.

1.13. Les déplacements.

1.13.1. La voirie routière, circulation supportée, accidentologie.

Aucune des routes traversant la commune n'est classée à grande circulation et la commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 13 février 199 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres.

Ci-contre : carte des communes proches concernées.

Source : DDTM de la Manche



Aucun route traversant la commune ne fait l'objet de comptages routiers permanents.

Ces comptages sont assurés lorsque le trafic y est au moins proche de 1000 véhicules par jour.

Source : DDTM de la Manche

Selon la DDTM de la Manche, entre 2005 et 2009, 6 accidents de la route ayant donné lieu à intervention sont survenus sur le territoire communal :
En 2005, au carrefour de la RD 52 et de la RD 102,
En 2005, au carrefour ouest de la RD 73 et de la RD 29,
En 2006, sur la RD 52 à hauteur de l'hôtel Goffêtre,
En 2006, sur la RD 52, à hauteur de la Langotière,
En 2007, sur la RD 29, devant l'entrée du château,
En 2008, sur la RD 52, à hauteur de la Langotière.

Sous réserve, entre 2005 et 2011, les accidents de la route auraient fait un mort et 5 blessés dont 3 graves.

La RD 52 a été recalibrée en 2009.

1.13.2. Le stationnement automobile, les problèmes d'accessibilité.

La commune ne subit pas de saturation de ses équipements de stationnement. Toutefois, on note une usage abusif des trottoir pour le stationnement de véhicules pouvant rendre ceux-ci impropres au passage de piétons et surtout de personnes à mobilité réduite.

L'inventaire des places de stationnement public aménagées est le suivant :

Type de place	Emplacement	Nombre
Véhicules motorisés (total)	Place de la mairie, rue des Ecoles, rue des Juifs	165
	Quartier de Garot	45
Véhicules hybrides rechargeables et véhicules électriques.		0
Vélos		0

La place de la mairie est utilisable pour le covoiturage.

1.13.3. Les transports collectifs.

Comme le montre la carte ci-contre, la commune n'est pas desservie par les lignes régulières du réseau de transport collectif interurbain Manéo du Conseil général de la Manche.



Source : CG50

Le réseau Manéo assure le transport scolaire …

1.13.4. La voirie cyclable.

La commune ne dispose d'aucun aménagement spécifique pour les cyclistes

1.13.5. Les itinéraires de promenade et de randonnée.

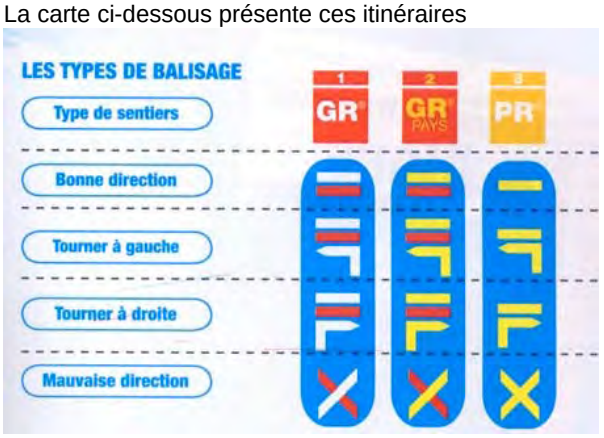
Sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR, en cours de révision par le Conseil général) :

- le GR 221,
- le GRP (GR de pays) N°7 *Les trésors cachés du coutançais* : confondu avec le GR 221 dans la commune de Cerisy-la-Salle ; sa boucle Est fait 94 km,
- le PR 22 Vallée de la Soulles : parcourt Cerisy et Montpinchon et emprunte également une partie de l'itinéraire du GR

Un sentier découverte a en outre été défini pour un parcours plus court : 3,25 km.



La carte ci-dessous présente ces itinéraires





PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation

Itinéraires de randonnée.

GR et GRP

PR et circuit local

2. Diagnostic agricole, impact du projet sur l'griculture.

2.1. Données relatives à l'usage des sols.

2.1.1. Données Corine Land Cover.

Les données « 2006 » du programme Européen Corine Land Cover relatives à l'usage des sols montrent que la superficie de la commune (1 694 ha) est composée de :
- 2 % d'espaces urbanisés (34 ha),
- 98 % d'espaces agricoles (1 660 ha).

La carte présentée ci-après précise la nature de ces usages.

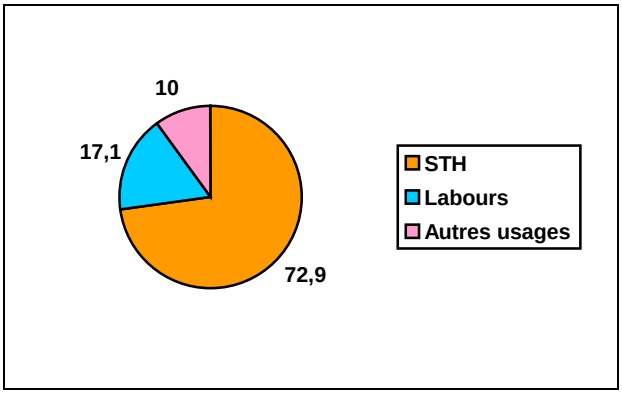
On y note que seuls deux secteurs contiennent cependant d'importantes parties naturelles :
- à proximité de la Soulles,
- autours des captages d'eau.

A la précision de cette analyse près (5ha), les espaces boisés et les milieux aquatiques apparaissent négligeables.

Toujours selon cette source, entre 1990 et 2000 puis entre 2000 et 2006, les variations d'occupation des sols sont considérées comme nulles ou faibles (inférieurs à 5ha).

2.1.2. Exploitation des terres agricoles.

Les données provenant du ministère chargé de l'agriculture affine ces informations :
- 90 % du territoire est occupé par de la surface agricole utile (SAU),
- la majorité de la SAU est constituée de surface toujours en herbe (STH). La majorité du reste est labouré, essentiellement pour des cultures fourragères.



Le registre parcelle graphique (voir carte ci-après) précise ces usages.

La céréale dominante est le maïs, surtout destiné à l'ensilage.

La base de données Agreste élaborées par le ministère chargé de l'agriculture fait état du recensement agricole 2010 et des évolutions par rapport au recensement 2000.
Elle indique que la surface agricole utilisée était de 1 525 ha en 2000 et de 1 394 ha en 2010

2.1.3. Parcelles fondamentales pour l'agriculture.

Aucune parcelle dite fondamentale pour l'agriculture n'a été identifiée dans la commune.

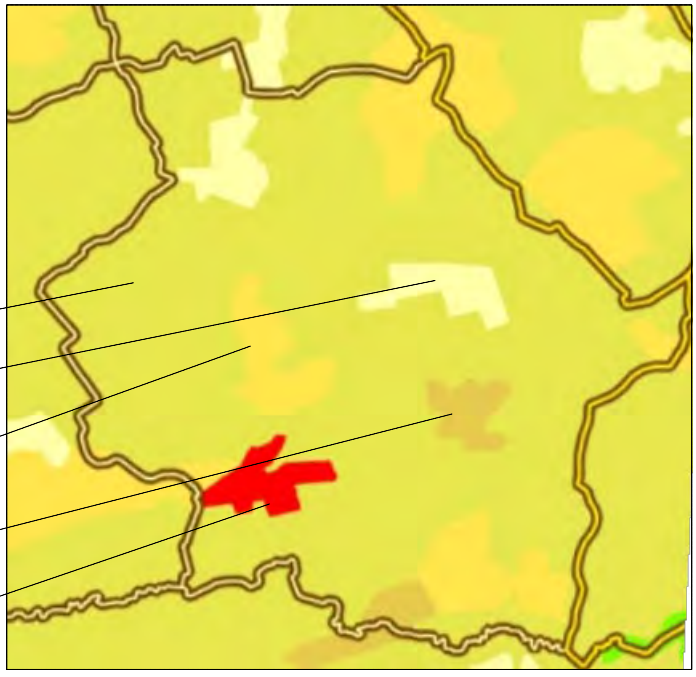
PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation

Carte de l'usage des sols

Corine Land Cover

Source : Agence européenne de l'environnement



Légende

Prairies (rubrique 2.3.1.).

Terres arables (rubrique 2.1.1).

Zone agricole hétérogène complexe (rubrique 2.4.2).

Surfaces essentiellement agricoles interrompues par des espaces naturels importants (rubrique 2.4.3.).

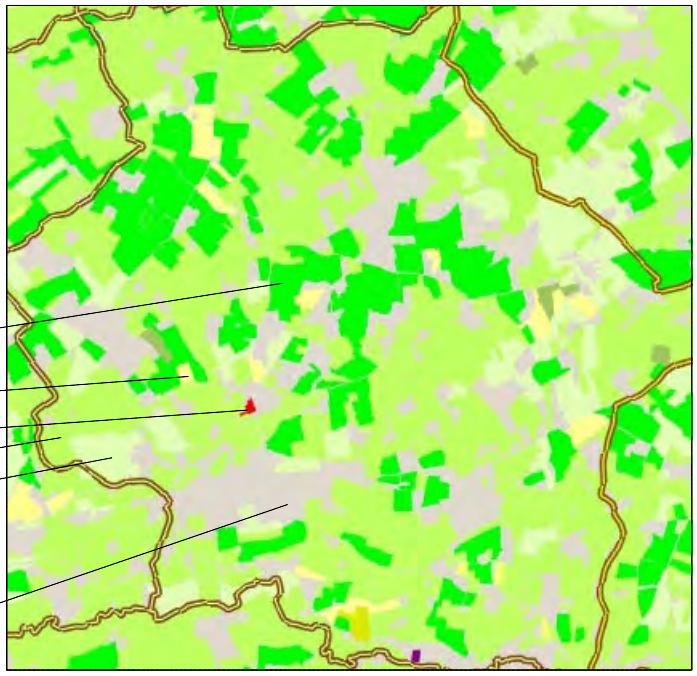
Espaces urbanisés (rubrique 1.1.2.)

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation

Regsitre parcellaire graphique 2010

Source : Agence européenne de l'environnement



Légende

Maïs, grain et ensilage.

Orge.

Verger

Prairies permanentes.

Prairies temporaires.

2.2. Les exploitations.

2.2.1. Données synthétiques.

Les informations de synthèse sont extraites de la base de données *Agreste* élaborées par le ministère chargé de l'agriculture. Elle fait état du recensement agricole 2010 et des évolutions par rapport au recensement 2000.

Agrégat	Valeur Cerisy-la-Salle	Valeur France si connue
SAU moyenne par exploitation	41,0 ha	52,6 ha
Variation de la SAU moyenne par exploitation	55,9 %	31,3 %
Production brute standard (PBS) moyen des exploitations	72,6 k€	101,2 k€
Variation de la PBS moyenne des exploitations	59,6 %	28,8 %
Nombre d'exploitations en 2010	34	514 694
Nombre d'exploitations en 2000	58	
Superficie agricole utilisée totale en 2010	1 394 ha	
Superficie agricole utilisée totale en 2000	1 525 ha	
PBS totale 2010	2 470 k €	
PBS totale 2000	2 640 k €	
Variation de la PBS totale	- 6,5 %	- 5,1 %
Part des exploitations individuelles dans la PBS	79,4 %	70,6 %
Variation de la part des exploitations individuelles dans la PBS	-13,6 %	- 10,4 %
Part des exploitations individuelles dans la SAU	46,5 %	
Variation de la part des exploitations individuelles dans la SAU	- 33,4 %	-15,0 %
Part d'exploitations sans successeur connu en 2010	38,2 %	50,7 %
Part de la SAU des exploitations sans successeur connu en 2010	16,2 %	49,5 %
Part de la SAU des moyennes (25 000 € < PBS <1 00 000 €) et grandes exploitations (PBS>=100 000 €)	93 %	
Evolution du nombre de moyennes et grandes exploitations	- 27,3 %	
Evolution de la SAU des exploitations moyennes et grandes.	- 1,5 %	
Nombre de moyennes et grandes exploitations en 2010	15	
Nombre de moyennes et grandes exploitations en 2000	22	
Part des exploitations de plus de 100 ha	17,6 %	
Part de la SAU des exploitations agricoles de 100 ha et plus	53,2 %	
Variation du nombre de chefs d'exploitations et co-exploitants	- 30,6 %	- 21,3 %
Part des chefs d'exploitation et co-exploitants de moins de 40 ans	23,3 %	19,4 %
Variation de la part de chefs d'exploitations et co-exploitants de moins de 40 ans.	4,3 %	- 6,6 %
Part des femmes chefs d'exploitation	34,9 %	26,8 %
Exploitations avec salarié permanent	11,8 %	13,3 %
Part des chef d'exploitation avec formation supérieure	7 %	16,8 %
Part des chefs d'exploitation pluriactifs	9,3 %	18,0 %
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	43	
Variation du nombre d'unités de travail agricole (UTA) en équivalent temps plein (ETP)	- 21,8 ETP	- 21,5 ETP
SAU moyenne par UTA	37,3	34,5
Part des employés permanent dans le personnel agricole	4,4 %	17,2 %
Part des saisonniers dans le personnel agricole	3,6 %	10,4 %
PBS moyen par UTA	66,2 k€	66,3 k€
Variation du PBS moyen par UTA	19,6 %	
Nombre d'UTA en 2010	37	
Nombre d'UTA en 2000	48	
Nombre moyen d'unités de gros bétail (UGB) par exploitation	88,3	
Nombre total d'UGB	2 825	
Par d'exploitations avec vaches laitières	50 %	
Nombre moyen de vaches laitières par exploitation	57,9 têtes	
Part d'exploitations avec vaches nourrices	35,3 %	
Nombre moyen de vaches nourrices par exploitation	7,8 têtes	
Nombre (estimé) de vaches laitières	1 969	
Nombre (estimé) de vaches nourrices	265	
Part d'exploitations avec brebis	20,6 %	

Nombre moyen de brebis par exploitation	7,1	
Production annuelle de lait (estimée)	126 000 hl	

2.2.2. Localisation, productions et surfaces.

Fin 2013, 31 exploitations sont recensées.

Exploitant	Adresse du siège	SAU totale (ha)	SAU dans la commune (ha)	Productions					
				Bovins lait	Bovins viande	Porcins	Chevaux	Volailles	Culture hors maïs ensilage
Allain Pierre	La Prioudière Montpinchon	NC	16,50	Oui Bio					
Banse Jean-Charles	La Calenge	35,00	35,00	Oui					
Benoist Auguste	Verte Herbage	4,39	4,39		Oui				
Eudes Gabriel	L'Angottière	4,05	4,05						
EARL Briault	Hôtel Goffêtre	112,72	53.88	Oui					
EARL de l'Hôtel Goffêtre	Hôtel Goffêtre	109,69	109,69	Oui					Pommes
EARL Le Petit Caillou	La Doublière	65,47	65,47	Oui				Oui	
EARL Marie	Village es Simonne Notre-Dame-de-Cenilly	130,00	19,30	Oui		Oui 320 truies hors commune			
GAEC du Bray	La Roulandière	128,33	109,96	Oui	Oui			Oui	Blé
GAEC La Muzardière	La Mazardière	NC	NC	Oui					
GAEC Le Jolivet	Le Jolivet	58,21	58,21	Oui					
GAEC Pignet	La Neslière – Notre-Dame-de-Cenilly	39,16	39,16	Oui		Oui 320 truies hors commune			
Germain Vincent	Le Provost	16,84	16,84	Oui					
Héliard Maurice Georgette	La Rabinière	6,20	6,20						
Hue Andrée	Les Petites Landes	8,70	8,70						
Leconte Jacky	La Robinière	99,00	83,00	Oui	Oui				Blé Orge
Leconte Jean-François	La Bergerie Gavray	0,62	11,72	Oui Bio					
Ledentu Pierre Maryvonne	La Sarotière	58,00		Oui	Oui				
Lemasson Gérard	Le Deshayes	71,53	71,53	Oui					
Lemasurier Michel	Hôtel Perret	31,81	31,81	Oui					
Lesouef Didier	La Moitière	9,18	9,18						
Martin David	L'Hôtel Surville	5,32	5,31	Vaches allaitantes					
Martin Hélène	L'Hôtel Surville	4,12	4,12		Oui				
Oschner Richard	Le Pesnel	5,01	5,01						
Outrequin Patrick	La Castellière	89,90	89,90	Oui					
Ozenne Bertrand	Les Landes	34,00	34,00	Oui					
Palluel Thierry	La Sauvagère	4,76	4,76		Oui				
Pitrel Michel	Le Jolivet	0,75	0,75						Apiculture
SCEA La Rimondière	La Rimondière	105,00	63,07	Oui	Oui				Blé Orge
Travert Dominique	L'Hôtel au Clerc	9,80	9,80				Oui		

Toutes les exploitations professionnelles pratiquent l'élevage. Toutes les exploitations pratiquant de l'élevage bovin produisent du lait. Les sièges d'exploitation sont contigus aux habitations. La nécessité de maintenir des habitations à proximité des exploitations est avéré pour l'ensemble des entreprises agricoles actives.

2.2.3. Remembrement.

La commune n'a jamais procédé à un remembrement et n'envisage actuellement pas de le prescrire.

2.2.4. Age des exploitants, statut, évolutions prévisibles.

Exploitant	Adresse du siège	Ages			Activité principale	Profession si non activité principale	Avenir de l'exploitation
		Exploitant	Conjoint ou 1er associé	2ème associé			
Allain Pierre	La Prioudière Montpinchon	35			Oui		Exploitation pérenne
Banse Jean-Charles	La Calenge	60			Oui		Exploitation en vente. Cessation d'activité prévue à court terme.
Benoist Auguste	Verte Herbage	77			Non	Retraité agricole	Non professionnelle
Eudes Gabriel	L'Angottière						
EARL Briault	Hôtel Goffêtre	28		58	Oui		Exploitation pérenne
EARL de l'Hôtel Goffêtre	Hôtel Goffêtre	42			Oui		Exploitation pérenne
EARL Le Petit Caillou	La Doublière	48	46		Oui		Exploitation pérenne
EARL Marie	Village es Simonne Notre-Dame-de-Cenilly	48	44		Oui		Exploitation pérenne
GAEC du Bray	La Roulandière						
GAEC La Muzardière	La Mazardière	50			Oui		Cessation d'activité en cours
GAEC Le Jolivet	Le Jolivet	32	30		Oui		Exploitation pérenne
GAEC Pignet	La Neslière – Notre-Dame-de-Cenilly	NC			Oui		Exploitation pérenne
Germain Vincent	Le Provost						
Héliard Maurice Georgette	La Rabinière	84	83		Non	Retraités agricoles	Non professionnelle
Hue Andrée	Les Petites Landes	76			Non	Retraité agricole	Non professionnelle
Leconte Jacky	La Robinière	56	51		Oui		Exploitation pérenne
Leconte Jean-François	La Bergerie Gavray	35			Oui		Exploitation pérenne
Ledentu Pierre Maryvonne	La Sarotière	57			Oui		Exploitation pérenne
Lemasson Gérard	Le Deshayes	61	51	29	Oui		Exploitation pérenne
Lemasurier Michel	Hôtel Perret	38			Oui		Exploitation pérenne
Lesouef Didier	La Moitière	61			Non	Salarié agricole	Non professionnelle

Martin David	L'Hôtel Surville	43			Non	Sans	Exploitation pérenne
Martin Hélène	L'Hôtel Surville	79	82		Non	Retraités	Non professionnelle
Oschner Richard	Le Pesnel	71	69		Non	Retraités.	Non professionnelle
Outrequin Patrick	La Castellière	56	54	30	Oui		Exploitation pérenne
Ozenne Bertrand	Les Landes	49			Oui		Exploitation pérenne
Palluel Thierry	La Sauvagère	49			Non	Invalidité	Non professionnelle
Pitrel Michel	Le Jolivet	67			Non	Retraité MSA	Non professionnelle
SCEA La Rimondière	La Rimondière	49	52	55	Oui		Exploitation pérenne
Travert Dominique	L'Hôtel au Clerc	57			Oui		Cessation d'activité prévue à court terme.

2.2.5. Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement.

Etablissements déclarés avec contrôle technique.

N°SIRET	N°EDE	Exploitant	Adresse de l'établissement	Type d'élevage
353 271 885 00017	50111219	Gérard Lemasson	Le Deshayes	Bovins

Etablissements déclarés.

N°SIRET	N°EDE	Exploitant	Adresse de l'établissement	Type d'élevage
519 878 292 00019	50111	EARL Briault	Hôtel Misère	Bovins
390 506 129 00019	50111005	EARL de l'Hôtel Goffêtre	Hôtel Goffêtre	Bovins
448 288 910 00012	50111050	GAEC du Bray	Le Bray	Bovins
448 288 910 00012	50111050	GAEC du Bray	La Roulandière	Bovins
448 288 910 00012	50111050	GAEC du Bray	La Roulandière	Volaille
509 364 766 00014	50111216	GAEC Le Jolivet	Le Jolivet	Bovins
388 477 523 00012	50111229	Leconte Jacky	La Robinière	Bovins
349 648 832 00013	50111	Outrequin Patrick	La Castellière	Bovins
488 858 069 00013	50111234	SCEA La Rimondière	La Rimondière	Bovins
411 565 983 00018	50111021	Michel Lemasurier	Hôtel Perret	Bovins
33949078100012		Michel rabec	L'Aunay	Bovins
429 542 517 00017	50111062	EARL Le Petit Cailloux	La Doublière	Bovins
429 542 517 00017	50111062	EARL Le Petit Cailloux	La Doublière	Volaille
389 179 367 00013	50111223	GAEC de la Muzardière	La Muzardière	Bovins

Autres établissements identifiés comportant des locaux destinés aux animaux.

N°SIRET	N°EDE	Exploitant	Adresse de l'établissement	Type d'élevage
		EARL Le Petit Cailloux	La Dublière	Volaille
448 288 910 00012	50111050	GAEC du Bray	Le Bray	Volaille
388 477 523 00012	50111229	Leconte Jacky	La Sagerie	Bovins
388 477 523 00012	50111229	Leconte Jacky	Le Douit Guéret	Bovins
382 880 052 00016	50111248	Banse Jean-Charles	Calenge	Bovins

Aucun établissement implanté sur les communes voisines n'impacte la commune.

2.2.6. Les plans d'épandage.

Entreprises ayant déposé un plan d'épandage.

Exploitant	Adresse
EARL Briault	Hôtel Goffêtre
EARL de l'Hôtel Goffêtre	Hôtel Goffêtre
EARL Marie	Village es Simonne - Notre-Dame-de-Cenilly
GAEC du Bray	La Roulandière
GAEC La Muzardière	La Muzardière
GAEC Le Jolivet	Le Jolivet
GAEC Pignet	La Neslière – Notre-Dame-de-Cenilly
Leconte Jacky	La Robinière
Leconte Jean-François	La Bergerie - Gavray
Lemasson Gérard	Le Deshayes
Outrequin Patrick	La Castellière
SCEA La Rimondière	La Rimondière
Michel Lemasurier	Hôtel Perret
Pierre Allain	La Proudière - Montpinchon

Ces surfaces concernées par ces plans sont présentées dans la carte ci-après.

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Plans d'épandage déposés.

Labours

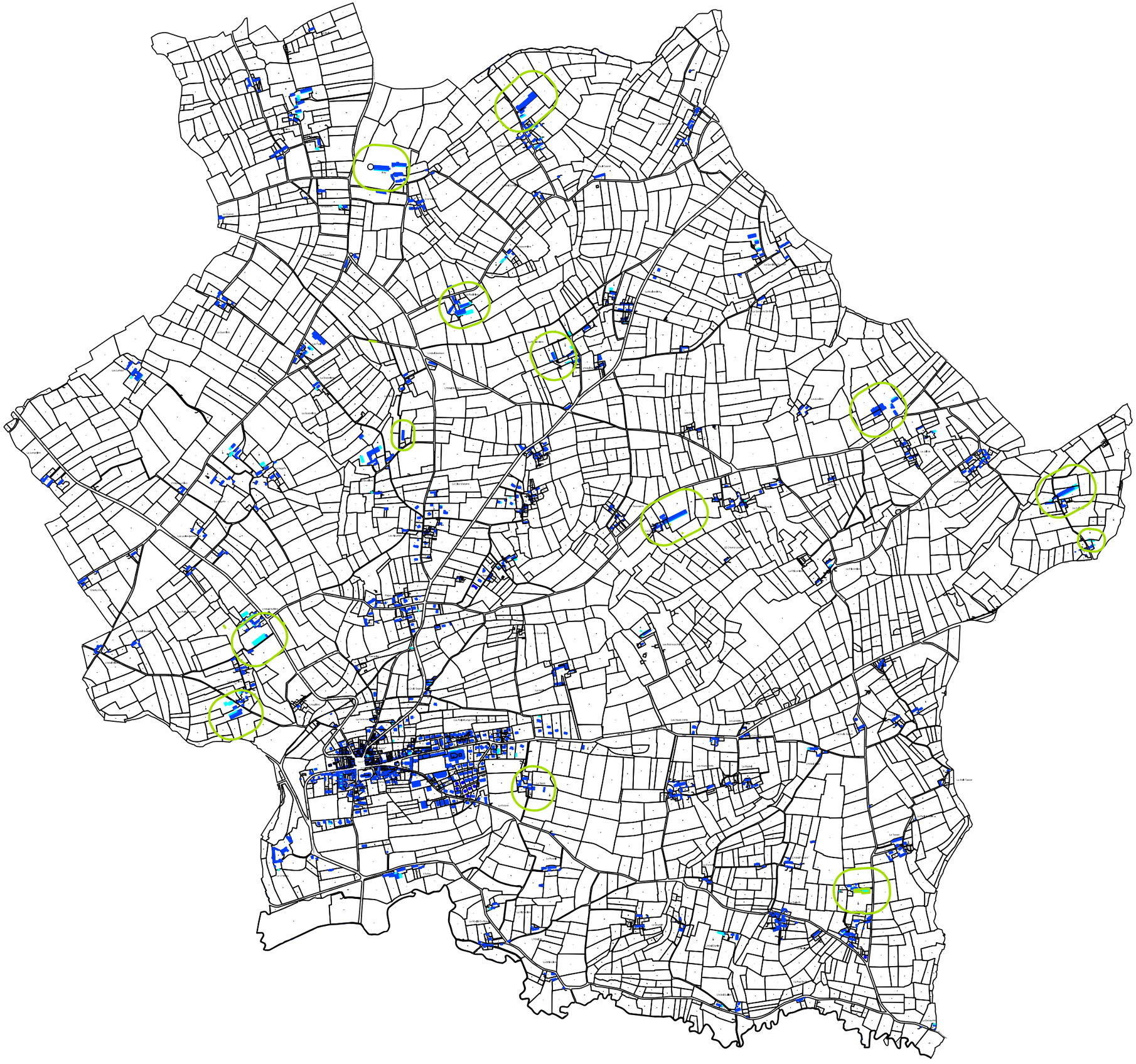
Prairies

Autre SAU identifiée

500 mètres

PLU de Cerisy-la-Salle

Zones de réciprocité des éloignements entre habitations et locaux d'élevage.



500 mètres

2.3. Les produits bénéficiant d'une appellation d'origine.

2.3.1. Zones de productions AOC.

La commune de Cerisy-la-Salle est située
- dans la zone AOC cidricole Calvados
- dans la zone des AOC laitières : camembert de Normandie et Pont l'Evêque.

2.3.2. Producteurs de lait AOC.

La commune ne compte aucun producteur de lait AOC.

2.3.3. Producteurs de pommes AOC.

La commune comporte 7 parcelles bénéficiant de l'appellation AOC pour un production cidricole :

N° INAO	***Exploitant***	***N° de parcelle cadastrale***	***Superficie en ha***
5011101	Christian Harasse	B 37	0,45
5011101	Christian Harasse	B 342	0,30
5011101	Christian Harasse	B410	0,45
5011102	Guy Lepelley	C 558	1,00
5011103	Madeleine Tirard	C 725	0,03
5011104	Bernard Bulot	A 753	0,19
5011105	Christophe Mesnil	D 303	0,28
Superficie totale			2,70

2.4. Productions labellisées.

Une exploitation, dont le siège se trouve à Montpinchon (Entreprise Allain – La Prioudière) pratique un élevage bénéficiant du label *Agricultre biologique*. Elle exploite :
- la parcelle B 454, en labours,
- la parcelle B 734 en pâturage.

L'exploitation de Monsieur Jean-Françoise Leconte, dont le siège se trouve à La Bergerie – 50450 Gavray pratique également un élevage bénéficiant du label *Agricultre biologique*. Elle exploite 12 ha et 56 ca situés à La Sagerie, au Hauts, à la Brissonière et au Douit Guéret. :
- en pâturages, les parcelles : B80, B83, B84, B151, B85, B88, B90, B95, B49 et B48,
- en labours, les parcelles B122, B125, B137, B131, E17 à E21, E45, C848 à C850, C 852 à C856, C822, C824 à C828, C834, C417,C418,C403, C 535, C538, C539, E17 à E21, E45

Aucune autre exploitation sous autre signe de qualité ou dispositif agro-environnemental n'a été identifiée.

2.5. Les prescriptions à respecter.

2.5.1. Recul des constructions par rapports aux bâtiments d'élevage.

Le recul des constructions par rapport aux bâtiments d'élevage résulte du principe de réciprocité relatif aux règles d'implantation desdits bâtiments.

Ce recul est fixé :
- à 100 mètres, par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à 50 mètres par le règlement sanitaire départemental pour les autres bâtiments d'élevage, sauf porcheries.

Ces dispositions sont traduites sur la carte de synthèse des servitudes et contraintes :
- par des enveloppes définissant un recul de 100 mètres des limites des bâtiments classés,
- par des enveloppes de 50 mètres autour des autres bâtiments d'élevage.

2.5.2. Les prescriptions du Plan régional d'agriculture durable (PRAD).

Le PRAD de Basse-Normandie est en cours d'élaboration. Il remplacera le document de gestion des espaces agricoles et forestiers (DGEAF) du département de la Manche qui avait été approuvé le 7 avril 2006 mais qui n'a plus de valeur opposable.

Toutefois, le PLU prend en compte les prescriptions du DGEAF (et du code de l'urbanisme concernant la protection des activités agricoles) de la façon suivante.

Identifier et quantifier les besoins de surface réels et justifiés. Les surfaces dédiées aux infrastructures et à l'habitat doivent être estimées de manière précise afin de ne pas fragiliser inutilement la valorisation agronomique de la terre (exploitation agricole, épandage etc …).

Limiter l'extension de l'urbanisation aux zones déjà urbanisées.
Toutes les extensions prévues sont situées en continuité avec des espaces urbanisés.

Assurer une gestion économe de l'espace.
L'urbanisation est conduite avec le souci de la gestion économe de l'espace :
- en résorbant des dents creuses,
- en assurant une urbanisation en profondeur, grâce à la création de voies au sein des espaces constructibles,
- dans la limite de la zone d'assainissement collectif, ce qui impose le respecte d'une densité minimale d'habitation (8 logements à l'hectare, conformément au SCoT).

Préserver le parcellaire agricole.
La délimitation de la zone constructible exclut tout mitage de l'espace agricole, préserve les accès aux parcelles et maintien les dessertes.

Respecter les plans d'épandage recensés. Ceux-ci observent des marges de recul par rapport aux habitations en fonction de la nature es produits épandus : 50 m pour les fumiers et 100 mètres pour les lisiers. La délimitation des zones constructibles veille à la sauvegarde des plans d'épandages autorisés et, dans le cas, contraire, s'assure qu'une modification dudit plan d'épandage est possible sans mettre en péril l'activité agricole.

Respecter les principes de réciprocité de recul par rapport aux bâtiments d'élevage.

2.5.3. Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF).

Le PPRDF de Basse-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral au mois d'avril 2013. Il porte sur la période 2013 – 2017.
En principe, la commune de Cerisy-la-Salle est concernée :
- par le plan d'action relatif au massif de Saint-Lô,
- par le plan d'action relatif à la zone bocagère de la Manche (pour les haies).

La commune qui ne comptant que 4 bois dont la superficie dépasse 1ha, le plus important atteignant 10 ha. La surface totale de ces 4 bois est de 16 ha.
Les orientations fixées pour le massif de Saint-Lô apparaissent au troisième rang des priorités du PPRDF. En matière d'aménagement, la principale porte sur l'amélioration de l'infrastructure forestière. L'augmentation de production attendue est de 1,8 m3 de bois/ha/an. L'enjeu est donc faible pour la commune.

Par contre, les orientations fixées pour les haies bocagères pour le département de la Manche la concerne directement. Les dispositions prises pour la protection des haies par le PLU contribue donc à l'application du PPRDF qui prévoit notamment :
- la création du charte régionale de gestion durable des haies,
- l'amélioration du maillage des plates-formes de réception du bois,
- la mobilisation des agriculteurs.

2.5.4. Application de la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010.

Conformément à la loi 2010-874, le PLU sera soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricole et consultation de la chambre d'agriculture.

Le plan régional de l'agriculture durable de Basse-Normandie a été mis en consultation publique du 1er au 28 octobre 2012.

2.5.5. Directive nitrates.

La commune ne fait pas partie du périmètre zone vulnérable où un programme d'action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates agricoles qui a été mise en place (arrêté préfectoral du 31.07.2009 - 4ème programme).

2.6. Consultation des agriculteurs au cours de la phase d'élaboration du PADD.

Au stade du PADD, une consultation des agriculteurs exploitant des terres dans la commune et des propriétaires a eu lieu au cours d'une réunion organisé par monsieur le maire le 25 septembre 2012. L'ensemble des propriétaires et exploitants, le représentant de la chambre d'agriculture et le représentant des services de l'état ont été conviés.

Il y a été rappelé que le diagnostic agricole est effectué :
- en application des prescriptions du II.1 de la troisième partie du SCoT du centre manche ouest,
- conformément aux recommandations du document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de la Manche approuvé le 7 avril 2006.

Monsieur le maire y a exposé que le PLU a été prescrit pour :
- concentrer le développement urbain autour du centre bourg et du village du Clos neuf,
- y privilégier le développement en profondeur,
- y favoriser la réduction des surfaces unitaires occupées par les nouveaux logements.

Les hypothèses d'urbanisation envisagées ont été présentées.

Les principales remarques ont été formulées par Monsieur Harasse, gérant de l'EARL de l'Hôtel Goffêtre, qui exploite des terres autour du bourg et qui souhaite maintenir sa SAU et sa capacité d'épandage.

Aucune difficulté de desserte des terres agricoles n'a été signalée.

Conformément aux prescriptions du ScoT, la carte des zones humide établie par la DREAL et mise à jour en décembre 2011 a été présentée aux agriculteurs qui n'ont pas formulé d'observation.

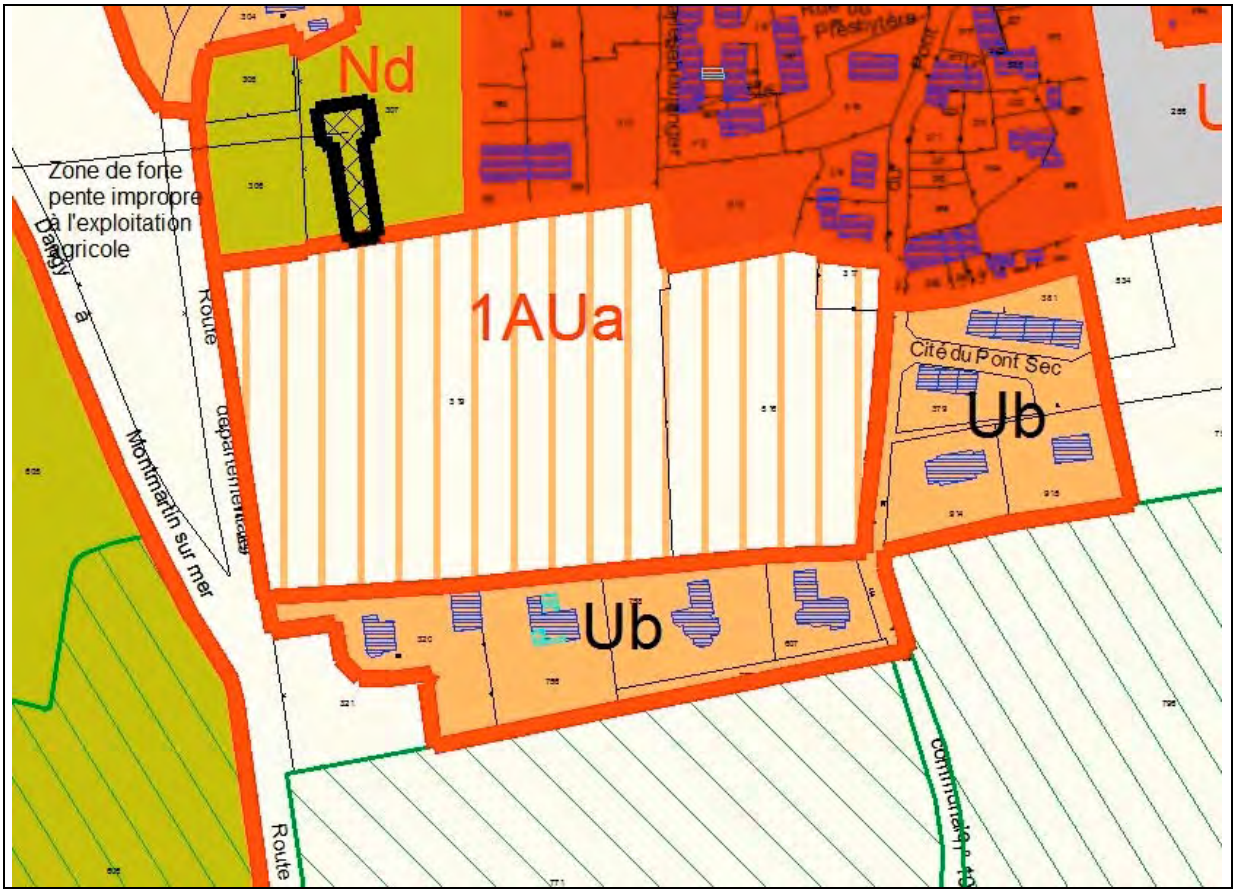
2.7. Besoins répertoriés avant l'élaboration du PADD.

Trois objectifs ont été identifiés par la commune à ce stade.
- Limiter autant que possible la consommation des terres agricoles.
- Ne pas modifier d'une façon significative les restrictions déjà apportées par les habitats aux possibilités d'épandage.
- Permettre aux agriculteurs (qui sont tous des éleveurs) de loger à proximité immédiate des exploitations dans des conditions de vie convenables. Dans certains cas, cet objectif peut induire des besoins de constructions neuves ou de changement de destination de locaux anciens de venu impropres à l'exploitation.

2.8. Impact du projet sur les terres agricoles.

L'analyse est faite par secteur d'extension de l'urbanisation.

2.8.1. Secteur 1AUa du Pont sec.



2.8.1.1. Consommations de terres agricoles.

Les parcelles concernées par l'extension d'urbanisation ne sont plus l'objet de baux d'exploitation de longue durée.

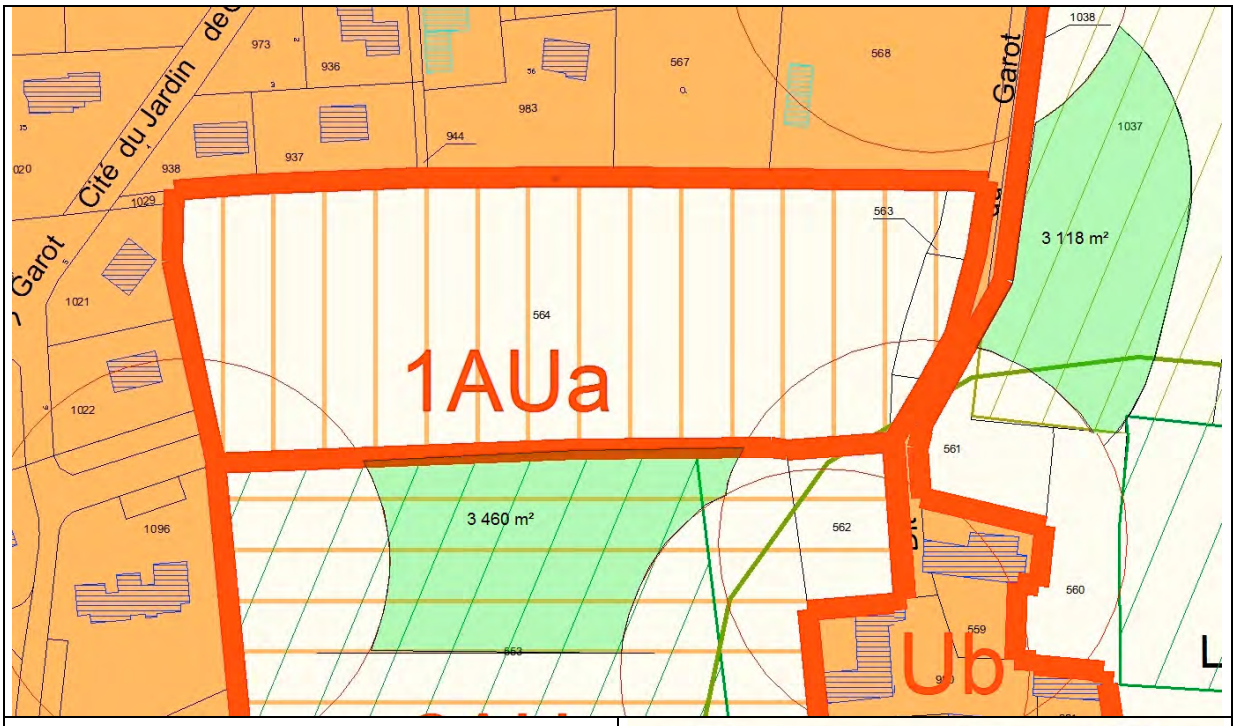
2.8.1.2. Effet sur les épandages.

Le secteur étant séparé par des zones construites des terres utilisées pour des épandages, l'extension d'urbanisation ne crée aucune contrainte supplémentaire sur celles-ci.

2.8.1.3. Effet sur les conditions d'exploitation des terres.

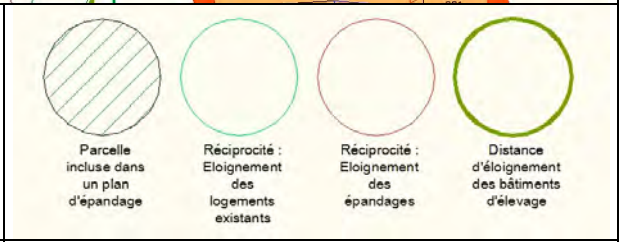
Le secteur n'est pas situé sur un trajet utilisé par l'exploitation agricole et ne modifie pas les continuités d'espaces exploités.

2.8.2. Secteur 1AUa de Garot.



Légende.

Nota : les distances de recul des épandages sont de 50 mètres avec enfouissement, de 100 mètres à défaut.



2.8.2.1. Consommations de terres agricoles.

Les parcelles concernées par l'extension d'urbanisation ne sont plus l'objet de baux d'exploitation de longue durée.

2.8.2.2. Effet sur les épandages.

Le secteur jouxte deux terres actuellement exploitées (par l'EARL de l'Hôtel Goffêtre) et pouvant faire l'objet d'épandage.

Pour l'estimation du préjudice, deux calculs ont été effectués :
- calcul pour épandages de toutes natures avec distance d'éloignement réciproque de 100 m,
- calcul pour épandages de fumiers ou lisiers répandus au plus près du sol, avec distance d'éloignement réciproque de 50 m.

C'est le calcul le plus préjudiciable à l'exploitant qui a été retenu et est présenté ici.

L'urbanisation réduira les surface épandables de :
- 3 118 m² de terres exploitées en labours,
- 3 480 m² de terres exploitées en herbages.

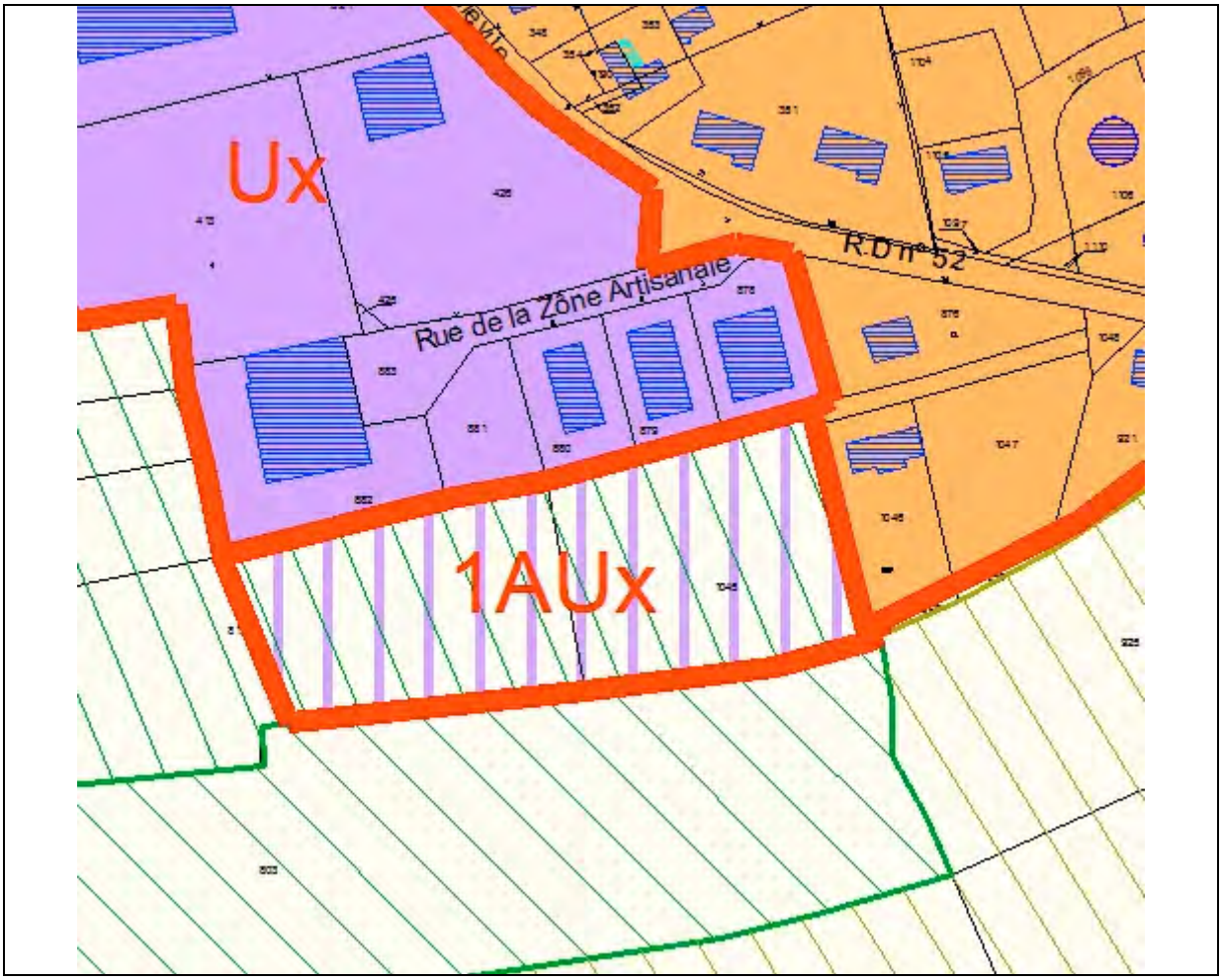
2.8.2.3. Effet sur les conditions d'exploitation des terres.

Le secteur n'est pas situé sur un trajet utilisé par l'exploitation agricole et ne modifie pas les continuités d'espaces exploités.

2.8.3. Secteur 2AU de Garot.

L'urbanisation de ce secteur est formellement différé tant que les parcelles font l'objet d'une exploitation agricole.

2.8.4. Secteur 1AUx



2.8.4.1. Consommations de terres agricoles.

La parcelle concernées par l'extension d'urbanisation fait l'objet d'un bail précaire d'exploitation, le propriétaire s'étant réservé la faculté d'y mettre fin pour vendre.
L'exploitant est Monsieur Michel Lemasurier.

2.8.4.2. Effet sur les épandages.

Le secteur ne doit recevoir aucune habitation.

2.8.4.3. Effet sur les conditions d'exploitation des terres.

La parcelle fait partie d'une ensemble exploité par Monsieur Lemasurier. Son retrait d'exploitation en réduira sensiblement l'intérêt.

2.8.5. Secteur 1AUb du Clos neuf.

A l'issue de l'enquête publique, en application de l'avis du commissaire enquêteur, le projet d'extension de l'urbanisation dans ce secteur a été retiré.

2.8.6. Secteur 1AUb de Rabec.

A l'issue de l'enquête publique, en application de l'avis du commissaire enquêteur, le projet d'extension de l'urbanisation dans ce secteur a été incorporé à la zone Uc, au titre des dents creuses. Les parcelles concernées ne font pas l'objet de baux agricoles de longue durée et l'urbanisation de ces dents creuses est sans effet sur les plans d'épandage. Le secteur n'est pas situé sur un trajet utilisé par l'exploitation agricole et ne modifie pas les continuités d'espaces exploités.

2.8.7. Secteur 2AU du Clos neuf.

A l'issue de l'enquête publique, en application de l'avis du commissaire enquêteur, le projet d'extension de l'urbanisation dans ce secteur a été retiré.

2.8.8. Remarque sur les communes voisines.

Les projets d'extension de l'urbanisation sont tous situés à plus de 100 mètres de limites communales et sont donc sans effet sur les exploitations des communes voisines.

2.9. Consultation des agriculteurs avant l'arrêt du PLU.

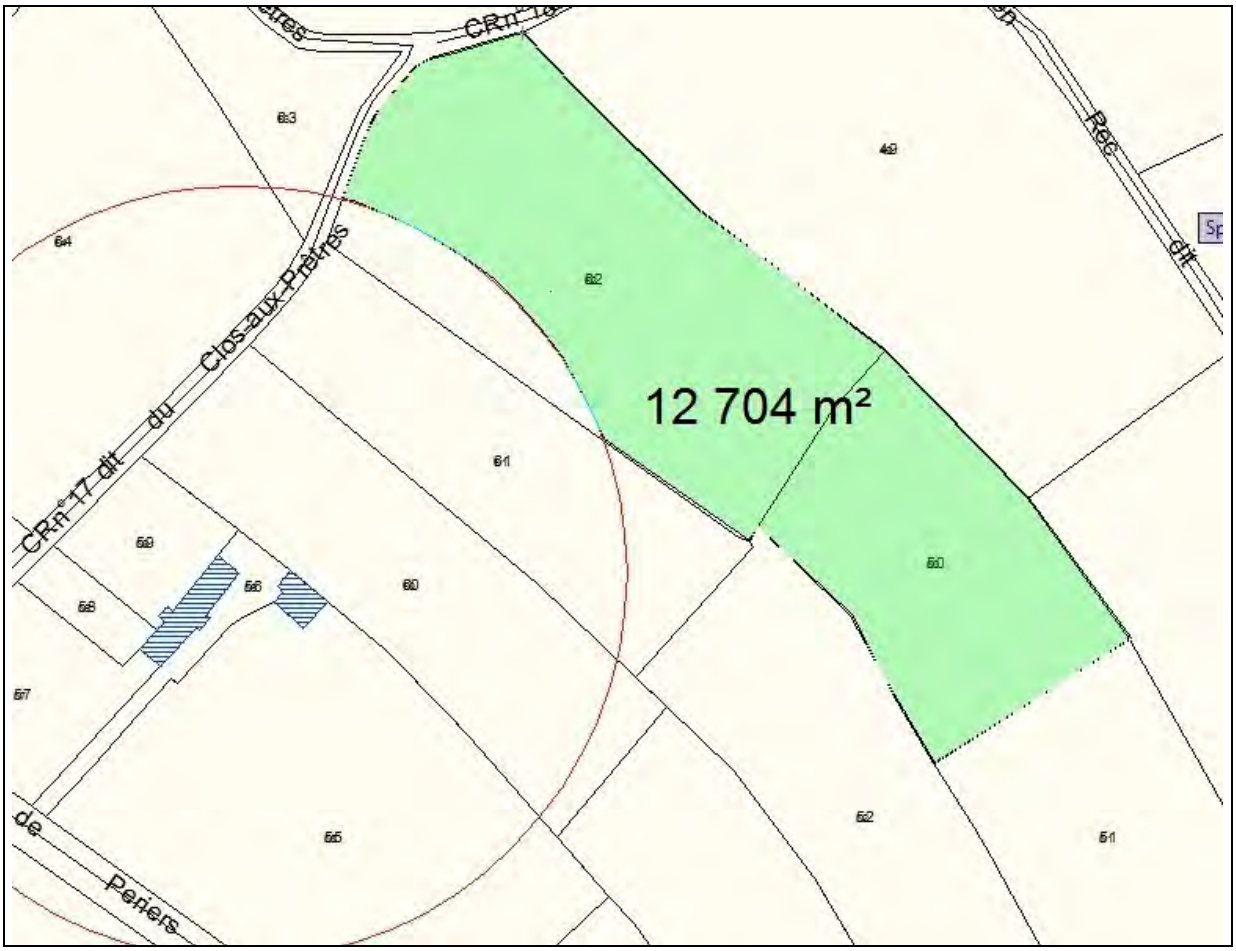
Avant arrêt du PLU une consultation des agriculteurs exploitant des terres dans la commune et des propriétaires a eu lieu au cours d'une réunion organisé par monsieur le maire le 12 décembre 2013. L'ensemble des propriétaires et exploitants, le représentant de la chambre d'agriculture et le représentant des services de l'état ont été conviés.

Les échanges ont permis d'ajuster la liste des bâtiments à n'ayant pas d'usage d'habitation situés en zone agricole A qui pourront bénéficier d'un droit à transformation en habitation.
Ils ont également permis de rappeler clairement les règles de réciprocité entre bâtiments d'élevage et bâtiments d'habitation.

2.10. Mesure compensatoire.

Afin de compenser la perte de surface épandable subie, du fait de l'extension de l'urbanisation, par l'EARL de l'hötel Goffêtre, la commune a convenu, avec l'exploitant, de mettre à sa disposition deux pièces de terres située à proximité du siège de son exploitation.

Il s'agit des parcelles cadastrées B50 et B62 ayant une superficie totale de 13 720 m² qui, compte-tenu des obligations d'éloignement réciproque par rapport aux habitation offre (avec l'hypothèse de calcul la plus défavorable , soit 100 mètres) une surface épandable de 12 704 m², nettement supérieure à la réduction subie.



On trouvera ci-après la copie du courrier adressé à l'exploitant.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de CERISY-LA-SALLE
1, Place de la Mairie
50210

Tél. 02 33 46 91 56
Fax 02 33 46 52 77
mairie.cerisylasalle@wanadoo.fr

Cerisy la Salle, le jeudi 5 novembre 2015

COPIE

Monsieur Christian HARASSE
L'Hôtel Goffêtre
50210 CERISY LA SALLE

COURRIER ENVOYÉ EN RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION
N°1A 114 664 4073 6

Objet : PLU
Mesures compensatoires

N/Réf. : YS/AP/2015 - 1249
Dossier suivi par Audrey PAISNEL
☎ 02.33.46.57.61 - 🖷 02.33.46.52.77

Monsieur,

Suite à notre entretien du lundi 26 octobre dernier concernant la réduction des surfaces d'épandage au lieu-dit Garot, je vous confirme notre proposition de mise à disposition des parcelles B50 et B62 d'une surface totale de 13 720m², surface supérieure à la réduction induite par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces parcelles sont situées aux lieux-dits "Le ménage du milieu" et "Le mesnage de haut", contigües aux terres que vous exploitez.

Comptant sur votre compréhension et restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes cordiales salutations.

Le Maire,

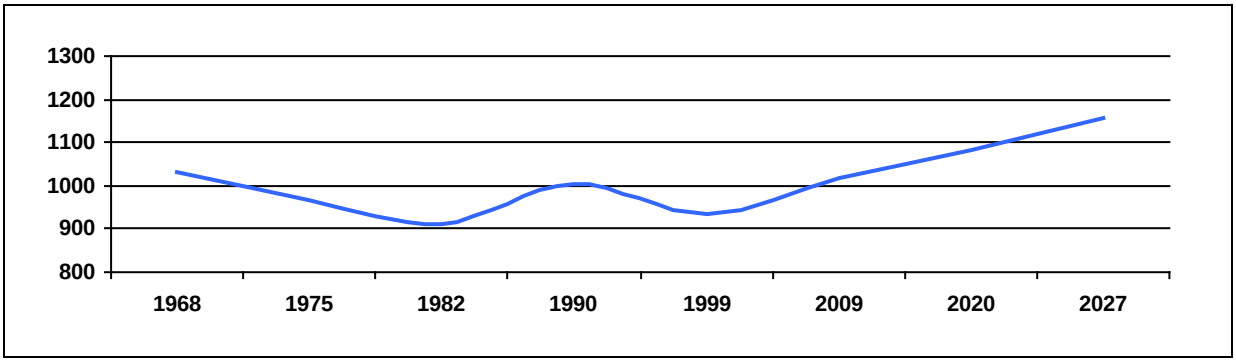
Yves SIMON

3. Diagnostic général et besoins répertoriés.

3.1. Domaine des équipements pour les services et l'activité économique.

L'analyse effectuée montre très clairement que, si la dotation d'équipements complète dont bénéficie la commune est due en partie à sa situation au cœur d'un pays rural qui déborde son canton, elle est aussi inséparable de son dynamisme démographique. Il existe un cercle vertueux qui permet de maintenir commerces et services publics. Il s'agit là d'un des deux besoins majeurs qui détermine le projet collectif.

Pour y parvenir, la collectivité souhaite maintenir un taux de croissance annuel proche de celui qui a été observé au cours des dix dernières années, soit un taux moyen de 0,85 % ,la commune se fixe un objectif d'accueil de 140 nouveaux habitants en 15 ans, soit une majoration de 13,73 %



D'une façon générale, services publics sont installés dans des locaux de tailles suffisantes ou sont implantés sur des terrains autorisant d'éventuelles extensions. Toutefois, il convient de prévoir une possibilité d'extensions de l'école en dehors de son périmètre actuel pour la construction d'au moins deux classes supplémentaires et le relogement des classes hébergées dans des préfabriqués.
Dans la mesure où un nouveau centre de secours pourrait être construit dans l'enceinte du centre d'intervention du conseil général, la place libérée pourrait servir à ce projet.

Avec une vingtaine d'entreprises actives, l'agriculture constitue, de loin, la première activité du territoire. Les préserver, préserver les terres agricoles, préserver les conditions de vie et de travail des agriculteurs constitue l'autre besoin majeur du projet collectif.
Il s'agit :

- de limiter autant que possible la consommation des terres agricoles,
- de ne pas accroître d'une façon significative les restrictions déjà apportées par les habitats aux possibilités d'épandage,
- de permettre aux agriculteurs (qui sont tous des éleveurs) de loger à proximité immédiate des exploitations dans des conditions de vie convenables. Dans certains cas, cet objectif peut induire des besoins de constructions neuves ou de changement de destination de locaux anciens de venu impropres à l'exploitation.

Le déficit de jeunes actifs est du au manque d'emplois locaux. Mais ceux-ci ne peuvent se développer sans surface capable d'accueillir des entreprises nouvelles. L'ambition doit être raisonnable :

- les tailles de terrains doivent être compatibles avec les moyens d'entreprises artisanales, soit 1 500 m²
- l'accueil de 4 entreprises paraît un objectif raisonnable.

La commune est riche d'une offre complète de commerces de proximité pour l'alimentation et l'hygiène. Elle permet de restreindre les besoins de déplacement en ville en offrant une autonomie au moins d'une semaine aux habitants, contribuant ainsi à limiter l'emploi des moyens de transport individuel. Les conditions de leur maintien sont à préserver.

Le centre du bourg offre également une panoplie de ressource en matière sportive, un terrain de football notamment. La collectivité souhaite le maintien de ces équipements dans leur cadre actuel car ils contribuent fortement à la vie locale et à, l'équilibre de la commune.

3.2. Domaine de l'habitat et de l'équilibre social.

Actuellement, les résidences principales sont habitées, en moyenne par 2,36 habitants. Ce taux décroît lentement et la projection à 15 ans de cette variation, caractérisant le desserrement des ménages peut être estimée à 2,3 habitants par logement.
La commune compte actuellement 432 résidences principales occupées par 1 019 habitants. Le desserrement nécessite donc 1 019/2,3 – 432 = 11 logements.

Pour l'accueil de 140 habitants à raison de 2,3 habitants par logements, il faut : 61 logements.

Bien que relativement élevé (7,3 %), le taux de logements vacants est du même ordre de grandeur que celui de l'ensemble du département. Réduire ce taux est un objectif nécessaire à la maîtrise de l'espace. Il n'est cependant pas réaliste ne compter sur cette éventuelle réduction pour satisfaire les besoins de la commune car l'essentiel des logements vacants sont situés dans les zones d'habitat dispersé. Par contre, le nombre de logements vacants sera supposé constant sur la période.
Toutefois, des opérations de requalification d'immeubles du centre bourg pourraient être envisagés.

11,3 % des habitations (soir 60) de la commune sont des résidences secondaires. Il s'agit, pour l'essentiel, de maisons anciennes situées en zone d'habitat dispersé. Il ne se construit pas (ou très peu) de résidences secondaires neuves. Toutefois, toutes choses égales par ailleurs, les acquisitions doivent être compensées.
En 15 ans le nombre de résidences secondaires pourrait donc atteindre 0,113 x (531-60+11+61)/(1-0,113) = 69, soit une augmentation de 9.

Le nombre de logements à créer est donc de 11 + 61 + 9 = 81 .

Besoin	Nombre de logements
Desserrement des ménages	11
Accueil de nouveaux habitants sédentaires	61
Relogement d'habitants de résidences secondaires	9
Total	81

En outre, la collectivité souhaite :
- Privilégier les constructions peu éloignées de l'école, du collège, de la crèche et des commerces.
- Accepter la création de tels logements tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles.
- Le maintien de cette mixité sociale est souhaité.
- Recherche des formes d'habitat adaptées à cette nouvelle catégorie de familles.
- Assurer que ces logements ne seront pas détruits pour des opérations défavorables à l'équilibre social.
- Interdire la construction dans les zones inondables.
- Choisir des sites permettant des dessertes horizontales, si besoin au moyen de prescriptions d'aménagement.
- Préserver cette qualité de vie en évitant la construction d'habitations à proximité des équipements générateurs de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.
- Eviter d'augmenter les circulations transversales aux voies supportant des vitesses élevées.

3.3. Domaine de l'aménagement de l'espace.

3.3.1. Les dents creuses.

L'étude de ce domaine a été précédée de l'identification des dents creuses c'est à dires des parcelles interstitielles non bâties et non agricoles situées à l'intérieur du bourg et des villages identifiés :

Dans le bourg :
- Le lotissement Garot 3 ayant été entièrement commercialisé et toutes les parcelles bénéficiant d'autorisations d'urbanisme il n'existe plus de dent creuse dans le bourg.

Au Villages des Nouettes :
- B 303 : 3 508 m² pour 2 logements
- B 705 : 1 520 m²

Au village de Rabec :
- B646 : 1 314 m²
- B649 : 3 195 m² pour 2 logements.

Au quartier Saint-Pierre
- AB 697 :1 640 m²
- AB 699 : 2 056 m²

3.3.2. Typologie des espaces d'accueil des logements

Si les objectifs de mixité sociale, de diversité d'offre et de gestion économe des sols imposent une concentration des extensions d'urbanisation au centre bourg, sur des surfaces restreintes, la collectivité souhaite également permettre le développement de résidences disposant d'une surface constructible un peu plus importante et pouvant avoir vue sur des surfaces naturelles ou agricoles non constructibles.

3.3.3. Localisation de l'urbanisation.

Compte-tenu des dents creuses identifiées, les extensions d'urbanisation doivent permettre la construction de 75 logements.

Les exigences d'éloignement des exploitations agricoles (locaux d'élevage et épandages) permettent d'envisager l'urbanisation des parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous.
Ce tableau indique également les densités spécifiées par le SCoT et les densités retenues.

Site d'extension de l'urbanisation	Parcelles	Surface disponible	Prescription de densité	Densité à l'hectare	Nombre de logements
Garot 3	A 564	11 905 m²	En continuité avec le centre urbain dense en dehors de dents creuses : 15 logements / ha	15	18
Quartier du Pont sec	AB 516 AB 515 Total	6 435 m² 1 481 m² 7 916 m²	En continuité avec le centre urbain dense en dehors de dents creuses : 15 logements / ha	15	12
	AB 319	16 380 m²	En dehors de la continuité des centres urbains denses : 8 logements/ha	10	16
Quartier de la rue Saint-Pierre (Sous réserve d'une opération d'ensemble permettant la viabilisation)	AB 503 AB 167 AB 166 D 699 D 697 Total	4 635 m² 4 835 m² 3 807 m² 2 055 m² 1 640 m² 16 972 m²	En dehors de la continuité des centres urbains denses : 8 logements/ha	8	13
Villages	Partie de D 532, B 646, partie de B 649	7 500 m²	En dehors de la continuité des centres urbains denses : 8 logements/ha	8	6

Au sud de Garot 3 (Sous réserve de solution pour l'exploitant agricole concerné)	A 553 A 1114 Total	13 554 m² 17 067 m² 30 621 m²	En dehors de la continuité des centres urbains denses : 8 logements/ha	8	24
Total					89

Les espaces sélectionnés permettent donc de répondre aux besoins répertoriés au 3.2. ci-dessus et d'envisager un éventuel séquençage de l'urbanisation en fonction de l'évolution des besoins de l'exploitation agricole concernée.

L'extension de l'urbanisation peut donc être prévue en continuité avec le bourg et en continuité avec le village du Clos Neuf.

L'étude de justification des zonages permettra de préciser les choix de la collectivité.

3.3.4. Modération de l'occupation de l'espace.

Alors que 25 ha ont été consommés entre 1944 et 2009 sans augmentation de la population, l'augmentation attendue de la population d'ici 15 ans, soit 140 habitants ne devra consommer moins de la moitié de cette surface : 10 ha au plus.

3.3.5. Autres besoins répertoriés.

Supprimer les dents creuses et les compter dans les espaces disponibles pour les besoins de constructions de logements.
Identifier un centre urbain dense et appliquer les prescriptions du ScoT à l'urbanisation de sa périphérie.
En moyenne, maintenir une densité au moins égale aux prescriptions du SCoT
Prévoir la construction d'au moins 2 classes supplémentaires.
Créer une extension de la zone d'activité pour créer 4 parcelles d'environ 1 500 m² destinées à des entreprises artisanales.
Les terrains jouxtant l'hôpital de jour doivent permettre son extension.

3.4. Domaine de la préservation des espaces naturels et des ressources naturelles.

Dans la mesure où la profession agricole a adopté de bonnes pratiques pour la protection des milieux naturels, notamment des milieux aquatiques, la qualité de l'environnement de Cerisy-la-Salle apparaît bien préservé et peu menacé.

Toutefois plusieurs nécessités de vigilance ont été relevées :
- le périmètre de protection des captages d'eau doit être soigneusement respecté car ils assurent seuls l'approvisionnement de la commune en eau potable,
- bien qu'elles soient de petites étendues, des zones humides identifiées par la DREAL émaillent le territoire et seront protégées de l'urbanisation,
- s'il n'existe pas de zone protégée par un dispositif réglementaire ou conventionnel, une ZNIEFF de type 2 liée au bassin de la Soulles occupant environ 11 % du territoire communal et constituent un élément de la trame bleue spécifiée par le SCoT, la collectivité souhaite y éviter l'extension de l'urbanisation,
- la commune étant traversée par de nombreux cours d'eau, la collectivité est attentive aux besoins de surfaces agricoles et de surface épandables qui pourraient être induits par les reculs imposés par la réglementation ou par les schémas d'aménagement oui de gestion des eaux en application du SDAGE
- si la collectivité ne souhaite pas dicter leurs choix de gestion des haies aux agriculteurs, elle souhaite que, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, sauf passage de voies, soient protégées les haies qui ont un rôle de réduction de l'érosion des sols ou qui contribuent au maintien de la biodiversité, conformément aux spécifications du ScoT en matière de maintien de la trame verte,

- compte-tenu du réseau d'eaux de surfaces et des bassins versants, afin de protéger la qualité de la Soulles et de ses affluents, la collectivité souhaite que les extensions d'urbanisation bénéficient, à terme de l'assainissement collectif,
- la production de déchets ménagers est maîtrisée sauf en ce qui concerne les déchets de jardinage.

3.5. Domaine du patrimoine, du paysage et du cadre de vie.

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité et de paysages remarquables.
Le bourg a bénéficié d'une reconstruction de qualité et la transition entre celle-ci est le bâti ancien conservé est réussi.
Les matériaux locaux (schistes rouges et masse notamment) utilisés pour la construction rurale donnent au paysage un caractère spécifique aux dominantes chaudes. Les formes des bâtiments et leur orientation par rapport aux espaces publics assurent leur insertion dans le paysage.

En ce qui concerne les paysage, elle souhaite particulièrement :
- préserver le site du château,
- préserver les paysages de la vallée de la Soulles,
- préserver les cônes de vue identifiés depuis le bourg,
- préserver le caractère général des vues sur le bourg et son aspect « d'oppidum ».
- préserver la coupure de la vallée du Rabec entre le plateau du bourg et le plateau situé au nord de celui-ci (ou se sont développés les villages)

En ce qui concerne le cadre bâti du bourg, il convient :
- de préserver les acquis de la reconstruction,
- de créer une nouvelle transition réussie avec les extensions d'urbanisation à prévoir en continuité avec le centre urbain dense.

On note en outre que les entrées de bourg sont restées franches et agréables.

En ce qui concerne la cadre bâti rural, il convient :
- de favoriser la reconversion des bâtiments ruraux anciens de qualité,
- mais aussi, en application des prescriptions du ScoT éviter tout mitage de l'espace rural.

De beaux chemins traversent la commune. Ils sont empruntés par plusieurs itinéraires de randonnées (GR, GRP et PR) et contribuent à l'agrément du territoire. La collectivité souhaite les préserver et permettre leur extension.

3.6. Domaine des transports, de la circulation, des déplacements.

La commune est malheureusement située à l'écart des itinéraires et voies de transport en commun. En outre son relief ne permet pas le développement de voies cyclables.
La collectivité souhaite encourager le covoiturage.

Les dangers liés à la vitesse des automobiles ont été identifiés :
- le long des RD 73, 52 et 29,
- à l'entrée de bourg par la route de Carantilly.

La collectivité souhaite :
- éviter d'accroître trop fortement la circulation interceptant ces axes,
- aménager l'entrée du centre bourg par la route de Carantilly de façon à réduire la vitesse des automobiles dès l'entrée dans l'agglomération.

3.7. Domaine des communications numériques.

On note que l'activité économique est très répartie sur le territoire communal.

Dans la mesure où le réseau câblé ne pourra immédiatement desservir toute la commune en liaison très haut débit numérique, réserver des espaces en dehors des zones habitées pour l'implantation d'antennes destinées au réseau numérique.
Faciliter à terme la desserte de toute la commune en réseau très haut débit.

4. Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD.

PADD : projet d'aménagement et de développement durables.

4.1. Justification des orientations *Agriculture, équipements pour services, loisirs et développement économique*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
L'agriculture représente l'activité économique principale de la commune. Son développement nécessite des locaux adaptés et le maintien de surfaces suffisantes.	- Limiter autant que possible la consommation des terres agricoles. - Ne pas modifier d'une façon significative les restrictions déjà apportées par les habitats aux possibilités d'épandage. - Permettre aux agriculteurs (qui sont tous des éleveurs) de loger à proximité immédiate des exploitations dans des conditions de vie convenables. Dans certains cas, cet objectif peut induire des besoins de constructions neuves ou de changement de destination de locaux anciens de venu impropres à l'exploitation.	1.1.	Préserver l'activité agricole en maintenant des surfaces agricoles nécessaires aux exploitations.
		1.2.	Assurer le principe de réciprocité des distances séparant les habitats des élevages et des terres utilisées pour des épandages.
		1.3.	Permettre aux agriculteurs éleveurs de conserver ou d'établir des habitations convenables à proximité immédiate des exploitations.
		1.4.	Permettre le changement d'affectation des locaux d'exploitation agricoles anciens afin de préserver ce patrimoine lorsqu'il ne peut plus être adapté aux exigences de l'exploitation, selon les modalités précisées par l'orientation 5.9.
Les commerces et les services répondent aux besoins de la population d'une large partie du canton et de communes des cantons voisins. Mais leur équilibre nécessite une population locale suffisante.	Maintenir un dynamisme démographique peu inférieur à celui de la décennie 2000 – 2010 afin que les commerce et les services puissent compter sur le socle de clientèle et d'usager nécessaire à leur équilibre économique.	1.5.	Accueillir 140 nouveaux habitants d'ici 15 ans.
	Permettre la création de deux classes supplémentaires dans l'école et pérenniser les locaux existants	1.6.	Pour que l'extension de l'école puisse se faire dans le bourg, réserver aux équipements publics de l'espace à proximité.
La commune offre peu d'emplois destinés aux jeunes actifs.	Créer des espaces permettant l'implantation de petites entreprises.	1.7.	Créer une extension de la zone d'activité pour créer 4 parcelles d'environ 1 500 m² destinées à des entreprises artisanales.
La commune offre l'ensemble des commerces de proximité nécessaires à la vie courante en matière d'alimentation et d'hygiène.	Maintenir les conditions du maintien de ces commerces au centre bourg.	1.8.	Prévoir l'insertion des commerces en zone urbanisée, dans le centre urbain dense ou dans les extensions réalisées en continuité. Ne prévoir aucune zone commerciale spécialisée.
La commune bénéfice d'un équipement complet en matière de loisirs situés en centre du bourg.	Maintenir les espaces nécessaires au centre du bourg.	1.9.	Maintenir les espaces réservés aux équipements de loisir au centre du bourg.

4.2. Justification des orientations *Habitat et équilibre social*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
Le maintien des activités suppose une croissance suffisante de la population permanente. Un cercle vertueux doit être maintenu.	Pour accueillir 140 nouveaux habitants, il convient de construire : - 61 logements pour ceux-ci - 11 logements pour desserrer les ménages - 9 logements pour compenser les transformations de résidences principales en	2.1.	Créer 81 logements nouveaux à usage de résidence principale d'ici 15 ans.
Le meilleur usage des services attendus par les nouveaux habitants est atteint à raison de leur proximité.	Privilégier les constructions peu éloignées de l'école, du collège, de la crèche et des commerces.	2.2.	Favoriser en priorité la création des logements dans le bourg ou dans des zones d'extension de l'urbanisation prévues en continuité.
Toutefois, il existe une demande de logements résidentiels.	Accepter la création de tels logements tout en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles.	2.3.	Prévoir une zone d'urbanisation permettant de construire une demi-douzaine de logements disposant d'espace.
L'équilibre social est assuré en raison d'un parc HLM agréable à habiter.	Le maintien de cette mixité sociale est souhaité.	2.4.	Maintenir une offre diversifiée de mode d'occupation des logements : offre locative et offre sociale.
La dernière décennie marque une augmentation forte de la part de familles monoparentales dans la population.	Recherche des formes d'habitat adaptées à cette nouvelle catégorie de familles.	2.5.	Dans le bourg, pour l'accueil de personnes isolées ou de familles monoparentales, favoriser les formes collectives ou semi-collectives particulièrement pour les logements de 2 à 3 pièces.
Il existe quelques logements anciens de mauvais confort au centre bourg.	Assurer que ces logements ne seront pas détruits pour des opérations défavorables à l'équilibre social.	2.6.	Favoriser le renouvellement urbain dans le centre bourg en valorisant les immeubles de qualité encore dépourvus de confort.
La commune recèle des zones inondables. Le relief de la commune est localement accidenté.	Les zones inondables doivent être interdites à la construction. Choisir des sites permettant des dessertes horizontales, si besoin au moyen de prescriptions d'aménagement.	2.7.	Implanter les habitats en tenant compte des contraintes naturelles : • du relief pour assurer leur accessibilité, • en dehors des zones inondables
La qualité de vie est l'un des atouts de la commune.	Préserver cette qualité de vie en évitant la construction d'habitations à proximité des équipements générateurs de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.	2.8.	Implanter les habitats en tenant compte des autres activités : • éloignement des voies fréquentées au profit d'une urbanisation en profondeur, • respecter le fonctionnement des exploitations agricoles.
La commune connaît encore trop d'accidents de la circulation.	Eviter d'augmenter les circulations transversales aux voies supportant des vitesses élevées.	2.9.	Implanter les habitats en assurant la sécurité des accès : - éviter le développement le long des voies supportant une circulation à vitesse élevée : RD 29 et RD 73, - éviter l'augmentation des risques induits par des manœuvres difficiles sur ces mêmes voies.

4.3. Justification des orientations *Aménagement de l'espace*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
La consommation d'espaces agricoles doit être minimale. Elle a été de 25 ha depuis 1944 en périphérie du centre bourg	Supprimer les dents creuses et les compter dans les espaces disponibles pour les besoins de constructions de logements.	3.1.	Assurer l'urbanisation des dents creuses.
	Identifier un centre urbain dense et appliquer les prescriptions du ScoT à l'urbanisation de sa périphérie. Consommer moins de 10 ha de terres agricoles.	3.2.	En continuité avec le centre urbain dense identifié, prévoir des extensions de l'urbanisation assurant une densité d'environ 15 logements à l'hectare : - dans le quartier Garot et/ou - dans le quartier du Pont sec.
	En moyenne, maintenir une densité au moins égale aux prescriptions du SCoT	3.3.	En continuité avec le centre bourg, au-delà de la continuité avec le centre urbain dense, prévoir une extension de l'urbanisation assurant une densité minimale de 8 à 10 logements à l'hectare : - dans le quartier Garot. et/ou - dans le quartier du Pont sec, et/ou - dans le quartier de la rue Saint-Pierre.
Permettre quelques constructions résidentielles bénéficiant d'espace.		3.4.	Dans un village, prévoir une extension de l'urbanisation assurant une densité minimale de 8 logements à l'hectare pour 6 logements.
L'école de Cerisy pourrait devoir accueillir des élèves des RPI voisins s'ils étaient supprimés.	Prévoir la construction d'au moins 2 classes supplémentaires.	3.5.	Prévoir des espaces réservés pour une réorganisation des équipements publics du quartier des écoles permettant l'augmentation in situ de la capacité d'accueil de l'école et le remplacement des locaux préfabriqués.
Créer des espaces permettant l'implantation de petites entreprises.	Créer une extension de la zone d'activité pour créer 4 parcelles d'environ 1 500 m² destinées à des entreprises artisanales.	3.6.	Prévoir la création d'une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales supplémentaires d'une superficie commercialisable de 6 000 à 10 000 m²
L'hôpital de jour doit pouvoir être agrandi et adapté.	Les terrains jouxtant l'hôpital doivent permettre son extension.	3.7.	Prévoir de l'espace constructible pour une éventuelle extension de l'hôpital de jour.

4.4. Justification des orientations *Espaces naturels et ressources naturelles*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
La commune comporte de nombreuses petites zones humides.	Ces zones doivent être maintenues dans leur état naturel.	4.1.	Interdire l'urbanisation dans les zones humides identifiées par la DREAL de Basse-Normandie.
Une ZNIEFF 2 couvre la Soulles et ses affluents.	Afin d'assurer la qualité des eaux de surface, la collectivité souhaite préserve ces espaces.	4.2.	Interdire les extensions d'urbanisation dans la ZNIEFF 2.
Environ 75 % des terres agricoles sont couvertes par un plan d 'épandage.	D'éventuelles restrictions supplémentaires à proximité des cours d'eau doivent être anticipées.	4.3.	Assurer aux exploitations agricoles la possibilité de réaliser leurs épandages en respectant les reculs imposés par la proximité des cours d'eau.

La trame bleue identifiée est constituée : - de la Soulles et des ses affluents : (voir ZNIEFF 2 ci-dessus, - du maillage bocager.	Protéger le maillage bocager dans les zones urbaines.	4.4.	Dans les espaces à urbaniser, assurer la protection des haies ayant un rôle dans le maintien du maillage bocager et la lutte contre l'érosion des sols.
Les captages d'eau de Cerisy sont une richesse précieuse et fragile.	Assurer la qualité des eaux en respectant les zones de protection de captage.	4.5.	Interdire toute construction dans les zones de protection de captage. Tenir compte de besoins de redéploiement de certaines activités agricoles.
Le PLU doit permettre le respecte de la règle thermique incorporée au code de la construction (RT2012).	Faciliter les constructions respectueuses de l'environnement : - orientation climatique, - récupération de l'eau de pluie, - pose de capteurs solaires en toiture.	4.6.	Rendre le règlement d'urbanisme compatible avec : - l'orientation climatique, - la récupération de l'eau de pluie, - la pose de capteurs solaires en toiture. Privilégier les aménagements et les choix d'espaces constructibles permettant les constructions orientées au sud.
La commune comporte une part très importante d'assainissement individuel.	Les assainissements individuels non mis aux normes menacent la qualité des eaux de surface.	4.7.	Réserver les extensions de l'urbanisation aux espaces qui bénéficient de l'assainissement collectif, sont classés en zone d'assainissement collectif ou peuvent être ainsi assainies. Différer l'urbanisation si nécessaire.
La production de déchets ménagers est maîtrisée sauf en ce qui concerne les déchets de jardinage.	Les déchets de jardinages peuvent être compostés à domicile ou dans de petits espaces communs.	4.8.	Favoriser la réduction de la production de déchets de jardinage et favoriser le compostage local dans les limites imposées par la réglementation.

4.5. Justification des orientations *Patrimoine, paysage et cadre de vie.*

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
Le château s'inscrit dans un site exceptionnel exempt de toute interférence.	Au-delà des protections liées au monument historique, préserver le site du château.	5.1.	Préserver de tout aménagement sans restriction le site et les abords du château.
La vallée de la Soulles offre des paysages de rives variés d'une très grande qualité.	Maintenir intacts les paysages des bords de Soulles	5.2.	Préserver les paysages des bords de Soulles.
Le bourg offre un aspect d'ensemble cohérent de qualité qui fait penser à un oppidum	Préserver et améliorer la qualité des vues lointaines sur le site du bourg.	5.3.	Prévoir des dispositions de préservation de la qualité des vues lointaines sur le bourg relatives à l'organisation de l'espace, aux formes et caractéristiques du bâti.
Les entrées de bourg sont restées franches et agréables.	Sur les axes principaux, cette qualité doit être particulièrement préservée.	5.4.	Préserver l'identité des entrées de bourg, notamment : - route de Belval (RD 52 Nord-Ouest) - route de Carantilly (RD 29 Nord Est), - route de Notre-Dame-de-Cenilly et Montmartin (RD29/RD73 Ouest). Voir également l'orientation 6.3.

Le bourg a bénéficié d'une reconstruction de qualité et la transition entre celle-ci est le bâti ancien conservé est réussi.	Dans le centre bourg, préserver le caractère des immeubles anciens et les acquis architecturaux de la reconstruction et en faire bénéficier les constructions nouvelles comme les rénovations.	5.5.	Dans le bourg : préserver les acquis de la reconstruction. En étendant l'urbanisation en continuité avec le centre urbain dense : créer une nouvelle transition réussie avec le centre du bourg.
Le bourg est peu ouvert sur ses vallées mais plusieurs cônes de vues ont ou être identifiés	Préserver les cônes de vue identifiés sur la vallée de la Soulles et sur la vallée du Rabec depuis le bourg.	5.6.	Si besoins, ménager des espaces verts ou positionner les voies par le biais d'orientations d'aménagement afin de préserver les cônes de vue identifiés sur la vallée de la Soulles et sur la vallée du Rabec depuis le bourg.
Le mitage du paysage et des espaces agricoles est contraire aux prescriptions du ScoT.	Prendre en compte cette obligation.	5.7.	Interdire toute urbanisation diffuse et éviter le mitage des terres agricoles.
Les matériaux locaux (schistes rouges et masse notamment) utilisés pour la construction rurale donnent au paysage un caractère spécifique aux dominantes chaudes. Les formes des bâtiments et leur orientation par rapport aux espaces publics assurent leur insertion dans le paysage.		5.8.	Préserver les tonalités dues à l'emploi de la pierre de pays et de la masse. Elles forment un mariage heureux avec les tonalités du paysage. Favoriser cette harmonie dans les extensions d'urbanisation situées en limite des espaces naturels ou agricoles.
L'espace rural recèle un important patrimoine de qualité qui n'a plus toujours un emploi justifiant son entretien.	Favoriser la reconversion des bâtiments ruraux anciens de qualité.	5.9.	Identifier le patrimoine bâti rural qui pourra faire l'objet d'un changement de destination en application du 2ème alinéa de l'article R 123-12 du code de l'urbanisme.
La commune est traversée par plusieurs itinéraires de randonnées (GR, GRP et PR)	Maintenir et étendre le réseau des chemins de randonnées qui traverse la commune ou y constitue des circuits.	5.10	Eviter tout projet qui mettrait en péril les chemins non aménagés existants ou la reconquête des chemins publics abandonnés.

4.6. Justification des orientations *Transports, circulation, déplacements*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
La commune est malheureusement située à l'écart des itinéraires et voies de transport en commun. En outre son relief ne permet pas le développement de voies cyclables.	Encourager le covoiturage.	6.1.	Maintenir des places de stationnement nécessaires au covoiturage.
Les RD 73, 55 et 29 peuvent localement autoriser des vitesses élevées.	Proscrire ou limiter les extensions d'urbanisation le long des RD 73, 52 et 29	6.2.	Voir orientation 2.9.
L'entrée de bourg par la route de Carantilly autorise des vitesses d'approche élevées.	Aménager l'entrée du centre bourg par la route de Carantilly de façon à réduire la vitesse des automobiles dès l'entrée dans l'agglomération.	6.3.	En cas d'extension de l'urbanisation du quartier de la rue Saint-Pierre, intégrer l'aménagement de l'entrée du centre bourg par la route de Carantilly dans le projet.

4.7. Justification des orientations *Communications numériques*.

Observation de l'état initial.	Diagnostic et besoins répertoriés.	Orientations du PADD.	
L'activité économique est très répartie sur le territoire communal. La disponibilité d'un réseau de communication haut débit est un facteur important de développement.	Réserver des espaces en dehors des zones habitées pour l'implantation d'antennes destinées au réseau numérique.	7.1.	Ne pas urbaniser le point culminant de la commune pour y faciliter le maintien et le renforcement d'antennes éventuellement nécessaires au réseau numérique.
	Faciliter à terme la desserte de toute la commune en réseau très haut débit.	7.2.	Favoriser les choix d'extension de l'urbanisation permettant le raccordement, au réseau de communication par fibre optique, avec terminaison optique dans chaque habitation et dans chaque entreprise, à partir du point de mutualisation existant.

5. Justification des choix retenus pour le zonage d'urbanisme.

5.1. Textes applicables.

Le zonage d'urbanisme est défini par les articles R123-4 à R123-8 du code de l'urbanisme.

Article R*123-4 :
Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9.
Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Article R*123-5 :
Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R*123-6 :
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Article R*123-7 :
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.
En zone A peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.
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.

Article R*123-8 :
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 :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N, peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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.

5.2. Traduction des objectifs du PADD en termes de zonage.

Le zonage est défini pour satisfaire les objectifs du PADD. Le présent chapitre récapitule ces objectifs par types de zones et explique la façon dont ils seront traduits.

5.2.1. Pour les zones agricoles et naturelles.

La hiérarchie des objectifs du PADD privilégie tout d'abord l'activité agricole, essentielle à l'économie de la commune.
C'est pourquoi :
- sauf s'il est déjà urbanisé, s'il est ouvert à l'urbanisation ou s'il est classé en zone naturelle, le territoire communal est utile à l'agriculture et sera classée en zone A,
- les entités foncières occupées par de l'habitat dispersé au sein des espaces agricoles et des espaces naturels, seront délimités au plus juste pour permettre des extensions limitées sans aucune construction neuve,
- les extensions d'urbanisation se feront avec l'impact le plus réduit possible sur les terres agricoles et le fonctionnement des entreprises agricoles,
- en dehors de l'exception professionnelle agricole, toute urbanisation diffuse sera proscrite,
- seront classées en zones N :
  - les terrains situés dans le site du château identifiés par le diagnostic,
  - les terrains situés dans le site de la vallée de la Soulles ou dans la ZNIEFF2 qui lui est associée, coïncidant avec l'interprétation locale de la trame bleue définie par le SCoT.,
  - les terrains non urbanisés mais non exploitables par l'agriculture,
  - les zones humides avérées ou à forte prédisposition et les zones inondables,
  - la zone centrale du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable.

Pour y répondre, le PLU comportera :
- une zone A,
- une zone N,
- des secteurs Ah insérés en zone A où seules des extensions limitées des bâtiments existants pourront être autorisés.,
- des secteurs Nh insérés en zone N où seules des extensions limitées des bâtiments existants pourront être autorisés,
- un secteur Nc correspondant à la zone centrale du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable,
- des secteurs Nd correspondant aux terrains non urbanisés mais non exploitables par l'agriculture.

5.2.2. Pour les zones urbanisées et à urbanisées

D'une façon générale, le PADD fixe les objectifs suivants aux zones urbaines et à urbaniser :
- la priorité donnée aux extensions en continuité avec le centre-bourg,
- interdire toute urbanisation en zone humide,
- interdire toute urbanisation dans le ZNIEFF2,
- interdire toute urbanisation dans le site du château,
- interdire toute construction dans le site de captage d'eau,
- interdire toute construction au point culminant de la commune pour maintenir les possibilités d'implantation d'antenne hertziennes,
- préserver les paysages des bords de Soulles,
- privilégier les aménagements et les choix d'espaces constructibles permettant les constructions orientées au sud,
- urbaniser en priorité les espaces desservis par l'assainissement public collectif ou pouvant l'être,
- urbaniser en priorité les espaces pouvant être desservis par le réseau public numérique,
- maintenir des places de stationnement nécessaires au covoiturage,

D'une façon plus particulière, les zones urbanisées et les zones à urbaniser à usage principal d'habitation assureront les objectifs suivants du PADD :
- la création de 81 logements,
- la garantie du principe de réciprocité des distances séparant les habitats des élevages et des terres utilisées pour des épandages,
- le respect d'obligations de densités minimales de logements à l'hectare : 8 en toutes zones et de l'ordre de 15 en continuité avec le centre urbain dense identifié par le diagnostic,
- assurer la diversité des types de logements entre habitat individuel et habitat collectif,
- assurer la diversité des offres de types de logements entre constructions en continuité du centre bourg ou dans les dents creuses de celui-ci, d'une part, en continuité avec les villages, d'autre part mais en quantité strictement limitée dans ce dernier cas,
- implanter les habitats en tenant compte des contraintes de relief pour assurer leur accessibilité,
- implanter les habitats en dehors des zones inondables,
- Implanter les habitats en assurant la sécurité des accès,
- Implanter les habitats en tenant compte des autres activités,
- éloigner les habitants des voies fréquentées au profit d'une urbanisation en profondeur,
- respecter le fonctionnement des exploitations agricoles,
- éviter le développement le long des voies supportant une circulation à vitesse élevée : RD 29 et RD 73,
- éviter l'augmentation des risques induits par des manœuvres difficiles sur ces mêmes voies.

D'une façon plus particulière, les zones urbanisées et les zones à urbaniser à usage principal d'activités assureront les objectifs suivants du PADD :
- l'implantation d'environ 4 entreprises artisanales sur des terrains d'environ 1 500 m²,

5.2.3. Pour les emplacements réservés.

Le PADD prévoit des emplacements réservés pour :
- que l'extension de l'école puisse se faire dans le bourg, à proximité du site actuel,
- maintenir les équipements de loisir au centre du bourg,
- l'extension de l'hôpital de jour,
- le désenclavement des deux zones Nd.

Ces espaces sont matérialisés sur la carte de zonage.

5.3. Détermination des zones.

5.3.1. Zones déjà urbanisées du bourg.

Le diagnostic a montré l'existence, au sein de l'agglomération du bourg, de trois espaces de structures du bâti :
- un espace ayant conservé le témoignage d'une structure médiévale,
- un espace moderne conforté par la reconstruction,
- un espace contemporain continu qui s'est développé après la seconde guerre mondiale, au-delà du secteur concerné par la reconstruction, sous une forme essentiellement pavillonnaire.

Le premier, de faible surface ne justifie pas d'être discriminé du second.

Par contre, afin :
- de sauvegarder les caractères architecturaux bien différentiés de chaque espace,
- de maintenir des immeubles qui peuvent être collectifs et donc accueillir de petits logements dans la partie la plus ancienne,
- de maintenir des types de constructions compatibles avec les logements sociaux individuels,

il est créé :
- une zone déjà urbanisée couvrant les deux premiers espaces : Ua
- une zone déjà urbanisée couvrant le second espace : Ub

En outre, les espaces occupés par des activités artisanales et des entreprises de transport qui forment un ensemble cohérent constituent une zone spécifique : Ux

Enfin, le cimetière est classé d'une façon spécifique et fait l'objet du secteur Uae de la zone Ua.

5.3.2. Classement d'un terrain isolé à usage d'activité en espace rural.

La parcelle cadastrée C955 située à la Vionnière accueille une activité : le dépôt d'une entreprise de travaux publics. Elle est classée Ux.
Conformément à l'avis du commissaire enquêteur, la parcelle voisine C975 a également été classée en zone Ux.

5.3.3. Zones déjà urbanisées des villages.

Les trois espaces déjà urbanisés en dehors du bourg identifié par le diagnostic font l'objet d'une zone spécifique, distincte de la zone Ub bien que les constructions soient en partie également contemporaines et que la structure du bâti soit pavillonnaire, notamment en raison de la volonté de la commune d'en exclure les services destinés au public et les commerces de détails afin de les concentrer dans le bourg.
Est donc créée la zone Uc

5.3.4. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat en continuité avec le bourg.

Le PADD envisage trois localisations pour le développement de l'urbanisation en continuité avec le bourg :
- le quartier de la rue Saint-Pierre,
- le quartier du Pont Sec,
- le quartier de Garot.

Ces trois localisations satisfont les contraintes obligatoires également fixées par le PADD mais doivent être évaluées d'une façon plus précise par rapport aux autres objectifs.

L'évaluation dont rend compte le tableau ci-dessous a été faite en attribuant une note de 0 à 4 à chaque site pour chacun des critères selon la convention suivante :
0 : non satisfaisant
1 : peu satisfaisant
2 : neutre
3 : satisfaisant
4 : très satisfaisant.

Pour le quartier de Garot, deux sites sont distingués :
- celui qui est constitué des parcelles A564 et A563, dit Garot 4
- celui qui est constitué des parcelles A562, A553 et A1114, dit Garot 5

Critère	Evaluation de 0 à 4			
	Quartier Saint-Pierre	Quartier du Pont Sec	Quartier de Garot 4	Quartier de Garot 5
Desserte par l'assainissement collectif	3	3	3	4
Consommation de terres agricoles exploitées.	4	4	4	0
Compatibilité avec les plans d'épandage (distances de réciprocité).	4	4	3	1
Compatibilité avec les exploitations agricoles (distances de réciprocité).	4	4	4	4
Orientation au sud des constructions.	0	4	4	4
Accessibilité des constructions.	1	3	4	3
Distances moyenne aux commerces.	4	4	3	2
Distance moyenne aux services publics.	4	4	4	3
Urbanisation en profondeur au détriment de l'étalement le long des voies de circulation.	2	4	4	4
Sécurité des accès à partir des voies de circulation supportant une vitesse élevée (RD29, RD 73).	1	2	4	4
Totaux	27	36	37	29

Cette évaluation a conduit la commune à privilégier l'extension urbaine dans le quartier du Pont sec et de Garot 4 qui font l'objet de la zone 1AUa.

Quartier du Pont sec, la parcelle enclavée cadastrée AB 515 est exclue de la zone 1AU et maintenue (sans effet de constructibilité) en Ua

Observant qu'une éventualité de déprise agricole du site dit Garot 4 permettrait de poursuivre l'urbanisation mais que les conditions nécessaires ne sont pas encore remplies, celui est classé en zone 2AU, susceptible d'être urbanisée ultérieurement par modification du PLU. Il faut ,noter que cette zone pourra aisément être desservie par l'assainissement collectif, nue station de relevage étant déjà implantée en contrebas.

Afin d'assurer la réalisation des objectifs de densité d'habitation, des orientations d'aménagement seront définies pour la zone 1AUa. Voir ci-après.

5.3.5. Zone à urbaniser à vocation principale d'activité.

La localisation de l'espace permettant l'accueil d'environ 4 entreprises artisanales dans une extension d'urbanisation a été faite en respectant les contraintes énoncées ci-dessus et en privilégiant :
- la continuité avec le bourg et avec la zone Ux définies ci-avant,
- l'exclusion de la zone située à moins de 500 mètres du château.

La configuration de la zone est défini :
- en continuité avec la zone Ux,
- en alignement le long d'une voie de desserte avec plate-forme de retournement.

Elle est désignée 1AUx.
Toutefois, la proximité d'une maison d'habitation impose que des dispositions particulières d'éloignement et d'isolement végétal soient prises. La zone 1Aux fera donc l'objet d'une orientation d'aménagement. Voir ci-après.

5.3.6. Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat en dehors du bourg.

Le PADD fixe un objectif de création de quelques logements en dehors du bourg, en continuité des villages urbanisés. Il s'agit de diversifier l'offre pour que quelques habitations, puissent se construire sur des terrains de la superficie maximale permise par la densité minimale autorisée, soit 8 logements à l'hectare.
Cet objectif est réalisé au sein des dents creuses du village de Rabec et du village des Nouettes.

5.3.7. Zones naturelles.

Des zones naturelles à protéger sont instituées :
- autour du château,
- autour de la vallée de la Soulles et de la ZNIEFF2 qui lui est associée, coïncidant avec l'interprétation locale de la trame bleue définie par le SCoT,
- dans la petite zone boisée de la Fricannière (ou Friconnière, selon les sources), proches de la haute vallée d'une rivière affluente de la Soulles, car elle peut constituer un réservoir de biodiversité en relation avec celle-ci , sous réserve de protection des haies reliant cette zone à la vallée (voir carte ci-après).
- dans les zones humides avérées ou à forte prédisposition et les zones inondables.

Les STECAL Nh ont tous été supprimés à l'issue de l'enquête publique.

Le secteur constituée des parcelles identifiées par le PADD comme pouvant recevoir une extension de l'urbanisation dans le quartier de la rue Saint-Pierre mais qui n'a pas été retenue est classée en zone naturelle dans un secteur spécifique désigné Nd. Il en est de même des parcelles actuellement enclavées à l'est du bourg AB305, AB306 et AB307. L'urbanisation de ces secteurs pourra ultérieurement être envisagé si leur désenclavement est réalisé. Des emplacements réservés y sont définis afin de permettre leur viabilisation.

Le secteur Nc permettant l'interdiction de toute construction dans le périmètre de protection rapprochée centrale des captages est constitué des parcelles désignées par l'arrêté préfectoral du 1er octobre 2009 relatif à ceux-ci, à savoir les parcelles D 208, 224, 226, 283, 527 et 223 et D 207, 209, 222, 225, 227 (le chemin, pour partie) , 228, 229, 230, 231, 232, 233, et 628.

500 mètres

La Soulles

PLU de Cerisy-la-Salle

Rapport de présentation.

Identification locale de la trame bleue définie par le schéma de cohérence du territoire du centre Manche ouest.

Trame bleue

Réservoir écologique proche

Maintien de liaison écologique



5.3.8. Zones agricoles.

La zone agricole couvre la totalité du territoire non classé dans une autre zone : zone A.

Les STECAL Ah ont tous été supprimés à l'issue de l'enquête publique.

L'emprise du terrain qui comporte un court de tennis et un boulodrome, située en face de l'allée qui conduit à l'ancien manoir de la Huttière comporte un bâtiment isolé. Afin de préserver les possibilités de développement de cet équipement à usage public, la parcelle correspondante est classée en zone à protéger désignée As.

5.3.9. Récapitulation des zones.

Le PLU comporte donc :

Les zone urbaines suivantes :
- zone Ua : zone d'habitation, de commerce et de services couvrant la partie du centre bourg où la structure urbaine est antérieure au milieu de XXème siècle,
- secteur Uae : cimetière
- zone Ub : zone d'habitation, de commerce et de service couvrant la partie du centre bourg qui s'est développé à partir de la seconde moitié du XXème siècle,
- zones Uc : zones d'habitat groupé en dehors du centre bourg,
- zones Ux : zones d'activités artisanales.

Les zones à urbaniser suivantes :
- zones 1AUa : zones à urbaniser en continuité avec le centre bourg,
- zones 1AUb : zones à urbaniser en continuité avec des zones d'habitat groupé en dehors du centre bourg,
- zone 1AUx : zone à urbaniser pour l'implantation d'activités artisanales,
- zone 2AU : zones à urbaniser ultérieurement.

La zone naturelle suivante :
- zone N : zone naturelle protégée.

La zone N comporte deux secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :
- secteur NC : secteur de protection des captages d'eau où toute construction ou extension est interdite,
- secteur Nd : secteur enclavé où l'activité agricole professionnelle est impossible, réservé pour une utilisation future d'espace vert, d'extension de l'urbanisation ou d'équipement public.

La zone agricole suivante :
- zone A.

La zone A comporte deux secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :
- secteur As : secteur où l'extension limitée et le changement de destination des bâtiments existants pour un usage sportif sont admis sous réserve.

5.3.10. Surfaces occupées par chacune des zones.

Zones et secteurs	Superficie	Type de zone	Superficie
Ua	6 ha 72 a 10 ca	Urbanisée	46 ha 03 a 44 ca
Ub	23 ha 96 a 98 ca		
Uc	11 ha 87 a 71 ca		
Uae	62 a 99ca		
Ux	2 ha 83 a 66 ca		
1AUa	3 ha 57 a 44 ca	A urbaniser	6 ha 20 a 89 ca
1AUx	76 a 51 ca		
2AU	1 ha 86 a 94 ca		
A proprement dite	1 494 ha 21 a	Agricole	1 495 ha
As	33 a 32 ca		
N proprement dite	133 ha 90 a 38 ca	Naturelle	147 ha 22 a 31 ca
Nc	10 ha 15 a 86 ca		
Nd	3 ha 16 a 07 ca		

Superficie totale de la commune	1 694 ha

5.3.11. Justification du zonage en terme de surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Le tableau ci-dessous indique les surfaces que le PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation en précisant pour chacune le nombre de logements qui y sont escomptés.

Site	Zonage	Surface	Nombre de logements.
Le Pont sec	1AUa	2 ha 32 a 02 ca	35 logements soit 15,1 logements/ha
Garot 3	1AUa	1 ha 25 a 42 ca	19 logements soit 15,1 logements/ha
Garot 4	2AU	1 ha 86 a 14 ca	19 logements soit 10,2 logements/ha
Totaux		6 ha 21 a 50 ca	73 logements

Utilisation des dents creuses :
- Six parcelles (voir 3.3.1.) pour 8 logements. Soit un total de 81 logements.

Ce total correspond à l'objectif du PADD.

6. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation.

6.1. Textes applicables.

Article L123-1-4 :
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article R*123-3-1 :
Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.
Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :
1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;
2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.
Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

6.2. Traduction des objectifs du PADD en termes d'orientations d'aménagement.

Pour les principales extensions d'urbanisation, en continuité avec le bourg, le PADD fixe des objectifs dont le respect nécessite la mise en œuvre de trois outils complémentaires :
- le zonage qui les localise et les circonscrit,
- le règlement qui régira les constructions au sein de chaque parcelle,
- les orientations d'aménagement qui ordonnera les constructions à l'intérieur des zones et qui permet aussi d'organiser les interfaces avec les autres zones et avec le paysage.

En effet, le PADD prescrit :
- que les extensions doivent réaliser une transition réussie avec le centre ancien,

- que le paysage urbain offert depuis la vallée de la Soulles et de puis la vallée du Rabec doit être préservé et conforté,
- que la densité d'habitation dans les secteurs de la zone 1AUa doit atteindre 12 à 15 logements à l'hectare.

6.2.1. Pour la zone 1AUa.

Conformément aux recommandations du SCoT, la commune a choisi une solution qui offre trois caractéristiques majeures cohérentes et complémentaires :
- construire les façades selon un alignement par rapport aux rues,
- les exposer au sud,
- assurer le bénéfice de cette exposition à l'ensemble de la zone.

Le choix des sites et leur topologie constituent un atout que les orientations complètent en imposant une structure viaire. Le règlement parachèvera le dispositif en garantissant une interdistance suffisante entre les bâtiments.

6.2.2. Pour la zone 2AU du quartier de Garot.

Bien que différé, l'urbanisation devra être menée d'une façon raisonnée. C'est dans cette perspective qu'une orientation d'aménagement sommaire est adoptée. Elle a surtout comme but de maintenir les opportunités d'accès indispensables à la création ultérieure de voies de desserte capables de structure l'espace.

6.2.3. Pour la zone 1AUx.

L'aménagement proposé assure :
- la création d'un masque végétal au sud de la zone afin d'en réduire l'impact visuel depuis la vallée de la Soulles, en complément des prescriptions concernant les teintes,
- la création d'une zone tampon plantée entre une maison d'habitation située à l'entrée de la zone, à son Est et celle-ci.

6.2.4. Pour la zone 1AUb du village du Clos neuf.

L'aménagement proposé assure la réservation d'un passage pour une voie destinée à la desserte ultérieure éventuelle du secteur 2AU adjacent.

6.2.5. Pour la zone 2AU du village du Clos neuf.

Bien que différé, l'aménagement devra respecter l'objectif d'une densité maximale de8 logements à l'hectare. La création d'une voie traversant le secteur assure celui-ci.

6.2.6. Autres objectifs d'aménagement satisfaits par les orientations d'aménagement.

On note par ailleurs que le projet :
- ne remet pas en cause les cônes de vue identifiés,
- préserve l'identité des entrées de bourg, notamment :
  - route de Belval (RD 52 Nord-Ouest)
  - route de Carantilly (RD 29 Nord Est),
  - route de Notre-Dame-de-Cenilly et Montmartin (RD29/RD73 Ouest),
- permet d'ébaucher un réseau de circulation douce par la réservation de bermes à usages de cyclable.

7. Justification des choix retenus pour le règlement d'urbanisme.

7.1. Texte applicable.

Le contenu du règlement est défini par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article R*123-9 :
Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9° L'emprise au sol des constructions ;
10° La hauteur maximale des constructions ;
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.
Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :
a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;
b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.
Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

7.2. Plan type du règlement.

Le plan type du règlement de chaque zone applique les dispositions précédentes.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.
1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.
3 : Desserte et accès aux voies ouvertes au public.
4 : Desserte par les réseaux.
5 : Superficie minimale.
6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9 : Emprise au sol.
10 : Hauteur maximale des constructions.
11 : Aspect extérieur.
12 : Stationnement.
13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.
14 : Coefficient d'occupation du sol.

Section 4 : Obligations particulières.
15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.
16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

7.3. Traduction des objectifs du PADD en termes de règlement.

Le règlement permet de mettre en œuvre l'ensemble des objectifs du PADD :
- qui déterminent le zonage : voir chapitre spécifique ci-avant,
- qui déterminent les orientations d'aménagement : voir le chapitre spécifique ci-dessus,
- des objectifs assurés uniquement par le règlement lui-même.

Ces derniers sont énumérés dans le présent chapitre.

7.3.1. Pour la zone A.

Le règlement permet de réaliser les objectifs du PADD suivants :
- assurer la protection étendue des terres agricoles et des activités agricoles :
  - en interdisant toute activité et toute construction non nécessaire à l'agriculture
- autoriser la construction ou l'extension de bâtiments à usages d'habitation si celles-ci sont absolument indispensables à la présence d'exploitants à proximité des exploitations :
  - en rappelant cette disposition dans l'article 2,
- faire application du 2ème alinéa de l'article R 123-12 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en zone agricole, des bâtiments identifiés par des documents graphiques peuvent être transformés en locaux à usage d'habitation :
  - grâce à un repérage systématique du patrimoine et l'intégration de l'inventaire sélectionné dans le règlement

7.3.2. Pour les zones U et AU.

Le PADD fixe deux objectifs auxquelles des dispositions portant sur le règlement de la zone Ua permettent de répondre :
- Dans le bourg, pour l'accueil de personnes isolées ou de familles monoparentales, favoriser les formes collectives ou semi-collectives particulièrement pour les logements de 2 à 3 pièces.
- Favoriser le renouvellement urbain dans le centre bourg en valorisant les immeubles de qualité encore dépourvus de confort.

En effet, le règlement, en imposant le maintien de la structure urbaine et en autorisant des constructions relativement hautes, permet de conserver des immeubles au sein desquels ces exigences peuvent être satisfaites.

Le PADD s'attache d'autre part à la nature et à la localisation des commerces en spécifiant :
- Prévoir l'insertion des commerces en zone urbanisée, dans le centre urbain dense ou dans les extensions réalisées en continuité. Ne prévoir aucune zone commerciale spécialisée.

A cet objet :
- seule les zones AUa et AUb situées au centre bourg peuvent recevoir des commerces,
- il n'est prévu aucune zone à caractère commercial.

Le PADD spécifie que :
- le règlement doit être compatible avec l'orientation climatique et que le PLU doit privilégier les aménagements et les choix d'espaces constructibles permettant les constructions orientées au sud.

C'est l'une des caractéristiques majeures du projet de la commune, traduit par le règlement relatif aux alignements de façades au sud, aux hauteurs des constructions et aux dispositions relatives en rangées parallèles de constructions.

7.3.3. Pour l'ensemble des zones.

Le PADD spécifie aussi que le règlement doit permettre :
- la récupération de l'eau de pluie,

C'est pourquoi :
- les articles 4 du règlement prévoient que les règles d'éloignement par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements de récupération d l'eau de pluie,
- les articles 7 relatifs aux réseaux comportent le texte suivant : « *Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain.* ».

Le PADD prévoit que le règlement doit permettre les capteurs solaires, c'est pourquoi une exception est faite aux règles relatives aux pentes pour permettre leur implantation quelle que soit leur orientation. En outre, les couleurs de toitures n'étant pas imposées, les capteurs solaires.

Le PADD souhaite :
- favoriser la réduction de la production de déchets de jardinage et favoriser le compostage local dans les limites imposées par la réglementation.

A cet objet, sauf en zone Ua, les articles 4 comportent le texte suivant sous la rubrique déchets : « *Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale, respectant les règles d'éloignement aux espaces publics et limites séparatives, non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles.* »

Enfin, le PADD stipule qu'il convient de :
- préserver les tonalités dues à l'emploi de la pierre de pays et de la masse, favoriser cette harmonie dans les extensions d'urbanisation situées en limite des espaces naturels ou agricoles.

A cet objet, le règlement favorise les couleurs qui s'harmonisent avec les teintes naturelles des pierres locales et de la terre locale, avec des exigences d'autant plus fortes que les constructions sont prévues en espaces ruraux.

7.4. Justification des articles du règlement.

La colonne comportant les justifications des choix effectués précise si l'article est facultatif ou obligatoire au titre du code de l'urbanisme. Cette précision est sans conséquence sur le caractère exécutoire desdits articles.

7.4.1. Règles communes à toutes les zones.

Les règles suivantes sont reproduites à l'identiques ou avec des variantes expliquées ci-après dans tous les titres relatifs aux zones.

Règle	Justification
Articles 3 : Desserte et accès aux voies ouvertes au public. Pour être constructible, un terrain doit offrir un accès d'au moins 4 mètres de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par une servitude de passage. Cet accès doit permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. 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. 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.	Article facultatif. Règle formelle minimale de sécurité pour la lutte contre l'incendie, l'accès des véhicules de secours. Règle permettant d'élever le niveau d'exigence dans le cas de constructions particulières, de risques particuliers ou de conditions d'accès induisant es difficultés particulières. Règle de sécurité pour la circulation courante des véhicules entrant ou sortant des espaces publics vis à vis des véhicules et piétons qui circulent sur les espaces publics.
Articles 4 : Desserte par les réseaux. Eau potable. Toute construction, opération ou installation, dont la destination nécessite l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression avec une capacité de débit correspondant au besoin. Assainissement des eaux usées Toute construction, opération ou installation, dont la destination implique le rejet d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Les installations de collecte et de raccordement des eaux usées doivent être réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les prescriptions du maître d'ouvrage du réseau. Tout rejet d'eau usée ménagère ou d'effluents traités ou non traités en dehors du réseau public d'assainissement collectif est interdit. Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Assainissement des eaux pluviales. Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement est desservi par le réseau public d'eau pluvial, le rejet d'eau pluviale en surface, à l'extérieur de la	Article facultatif. Disposition législative. Disposition législative applicable en cas de desserte par le réseau collectif d'assainissement. Disposition législative applicable en cas de desserte par le réseau collectif d'assainissement. Disposition destinée à favoriser les solutions de traitement des eaux pluviales ou leur récupération sur les

parcelle est interdit. Sauf impossibilité technique, lorsque le terrain qui supporte un projet de construction ou d'aménagement n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluvial, ce projet doit comporter un dispositif assurant la récupération ou l'infiltration maximale des eaux pluviales sur l'emprise du terrain. <u>Electricité, téléphone, télécommunications.</u> Sauf impossibilité technique, les lignes électrique, téléphoniques et de câble destinées aux communications numériques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public <u>Déchets.</u> Sauf impossibilité technique, les terrains accueillant des constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter une superficie de 2 m² minimale et 10 m² maximale non revêtue, permettant l'implantation d'une installation de compostage individuel de déchets fermentescibles. Ces surfaces doivent respecter les règles d'éloignement par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives,	parcelles conformément au SCoT et au PADD. Disposition destinée à assurer la qualité des espaces et la sécurité des alimentations. Disposition édictée en application du PADD afin de réduire les flux d'ordures ménagères résiduelles (OMR).
Articles 5. Superficie minimale. Sans objet.	Article facultatif. .
Articles 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Deux constructions ou installations non contiguës doivent être séparées en tous points par une distance minimale de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers,	Article facultatif. Ces articles prescrivent un éloignement de 3 mètres permettant la circulation entre les bâtiments. Il est sans objet pour la zone Ua, afin de maintenir le tissus existant.
Articles 9. Emprise au sol. Sans objet.	Article devenu contraire au code de l'urbanisme.
Articles 14. Coefficient d'occupation du sol. Sans objet.	Article facultatif. La commune n'a pas institué de règles relatives au coefficient d'occupation des sols.
Articles 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Sans objet.	Article facultatif. La commune ne souhaite pas créer de contrainte plus forte que les dispositions législatives.
Articles 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Zone 1AUx : Les constructions devront être raccordées à un réseau de communication numérique très haut débit. Autre zone : Sans objet.	Article facultatif. Pour la zone 1AUx (nouvelles activités), obligations particulières concernant les entreprises. Pour les autres zones : la commune ne souhaite pas créer de contrainte.

7.4.2. Règles spécifiques de la zone Ua

Règle	Justifications
Article Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites. Les installations et constructions agricoles Les installations et constructions forestières. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés Les parcs d'attraction Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés. L'ouverture et l'exploitation de carrière.	Article facultatif. Le règlement de cette zone contribue à maintenir un centre bourg polyvalent : pour des habitations, des commerces, des services publics, de l'artisanat, des professions libérales. Il interdit les activités qui pourraient nuire à cette diversité ou consommer de l'espace sans rapport avec a vocation de la zone ou de la commune
Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ua.1 à Ua.16, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.	Article facultatif. Le règlement de cette zone contribue à maintenir un centre bourg polyvalent : pour des habitations, des commerces, des services publics, de l'artisanat, des professions libérales. Il limite les activités qui pourraient nuire à cette diversité. Cette restriction maintien le tissu urbain et son caractère mais permet des évolutions fonctionnelles afin de répondre aux besoins de diversité des modes d'habitation.
Article Ua.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Cette disposition est la garante du caractère bien urbain du centre bourg. Elle ne comporte pratiquement pas d'exception.

Article Ua.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article Ua.10. Hauteur maximale des constructions. Le nombre maximal de niveaux de construction (non compris les sous-sols) est fixé à 4, y compris les combles aménageables (RDC + 2 étages + Combles). Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas : - aux édifices religieux, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article facultatif. Assurer le caractère et la cohérence du tissu urbain.
Article Ua.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural. Ce paysage s'apprécie : - à l'intérieur du bourg où il faut conserver le rapport existant entre façades et espaces publics, d'une part, - à distance du bourg, depuis les vallées de la Soulles et de la rivière de Rabec d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle. <u>Façades et pignon.</u> Sauf en rez-de-chaussée pour des constructions à usage de commerce, les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long d'au moins 50 % que le côté horizontal. Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines. Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou très clairs sont interdits. Les bardages sont interdits sur les façades. Ils sont autorisés sur les pignons aveugles. Les vérandas ne peuvent être établies sur les façades donnant sur les voies publiques. <u>Couvertures.</u> Les constructions ayant une façade sur rue ou espace public doivent obligatoirement présenter une toiture comportant une ligne de faîtage parallèle à cette façade. Cette ligne peut être interrompue par des croupes. Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°.	Article facultatif. Assurer le caractère et la cohérence du tissu urbain. Assurer le caractère du site du bourg qui marque le paysage par sa cohérence avec le relief en forme de plateau sur lequel il est massé.

Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage. Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées. Les fenêtres de toiture doivent : - être implantées dans la moitié inférieure du versant, - n'affecter qu'une partie réduite de la toiture, - être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal. Les couvertures en pente sont réalisées en ardoises naturelles, en matériaux présentant la même teinte ou en zinc de couleur naturelle. <u>Clôtures.</u> Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public. Les clôtures de façade doivent comporter un muret maçonné de 50 cm de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de teinte des façades et pignons. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.	
Article Ua.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Une place de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, est obligatoire.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article Ua.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Sans objet.	Article facultatif.

7.4.3. Règles spécifiques de la zone Ub.

Règles	Justifications
Article Ub.1 Occupation et utilisation du sol interdites. Les installations et constructions agricoles Les installations et constructions forestières. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et	Article facultatif. Le règlement de cette zone contribue à maintenir un centre bourg polyvalent : pour des habitations, des commerces, des services publics, de l'artisanat, des professions libérales. Il interdit les activités qui pourraient nuire à cette diversité ou consommer de l'espace sans rapport avec la vocation de la zone ou de la commune.

assimilés. L'ouverture et l'exploitation de carrière.	
Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage de commerce ou d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ub.1 à Ub.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.	Article facultatif. Le règlement de cette zone contribue à maintenir un centre bourg polyvalent : pour des habitations, des commerces, des services publics, de l'artisanat, des professions libérales. Il limite les activités qui pourraient nuire à cette diversité. Cette restriction maintien le tissu urbain et son caractère mais permet des évolutions fonctionnelles afin de répondre aux besoins de diversité des modes d'habitation.
Article Ub.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Toutefois, une implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques avec un recul inférieur à 5 mètres peut être admise si l'existe, sur un terrain contigu, une construction présentant une façade parallèle à cet alignement située à moins de 5 mètres de celui-ci. En ce cas, le recul doit être identique à celui de la construction ou de l'installation existante. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Cette disposition est la garante du caractère pavillonnaire assez marqué de cette partie du bourg tout en permettant le maintien d'autres formes d'alignement induisant davantage de densité. Elle permet aussi l'adaptation des constructions à usage public, école et établissements sportifs ou conviviaux notamment.
Article Ub.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD

Article Ub.10. Hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas : - aux édifices religieux, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article facultatif. Assurer la cohérence du bâti. Permettre cependant l'adaptation des constructions à usage public, école et établissements sportifs ou conviviaux notamment.
Article Ub.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural. Ce paysage s'apprécie : - à l'intérieur de cette partie du bourg que constitue la zone Ub, où il faut conserver une volumétrie modeste des constructions, d'une part, - à distance du bourg, depuis les vallées de la Soulles et de la rivière de Rabec d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle. <u>Façades et pignon.</u> Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines. Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou très clairs sont interdits. <u>Couvertures.</u> Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées. Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage. Une pente inférieure à 30° pourra également être acceptée pour la couverture de bâtiments si un bâtiment existant sur un terrain contigu ayant une surface au sol supérieure au 2/3 de la surface au sol du bâtiment projeté présente également la pente inférieure à 30°. La pente adoptée devra alors être exactement identique et créer un ou plusieurs plans exactement parallèles à ceux de la ou les versants de toiture du bâtiment existant. Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées. <u>Clôtures.</u> Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace	Article facultatif. Assurer le caractère et la cohérence du tissu urbain. Assurer le caractère du site du bourg qui marque le paysage par sa cohérence avec le relief en forme de plateau sur lequel il est massé. Cette disposition permet de créer des sous-ensembles aux épannelages cohérents.

public. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.	
Article Ub.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires. En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche de 4 logements.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article Ub.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager.

7.4.4. Règles spécifiques de la zone Uc.

Règles	Justifications
Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Les installations et constructions agricoles. Les installations et constructions forestières. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les constructions destinées à recevoir du public ou ayant un usage public autres qu'autorisées par l'article Uc2. Les constructions à usage commercial ouvertes au public. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés. L'ouverture et l'exploitation de carrière.	Article facultatif. Le règlement de cette zone est destiné à y assurer le maintien du caractère essentiellement résidentiel. Les activités sont autorisées dans la mesure où elles ne nuisent pas à la l'attractivité du centre bourg dont la zone est séparée et où les commerces et services doivent rester concentrés.

Article Uc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Uc.1 à Uc.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.	Article facultatif. Le règlement de cette zone est destiné à y assurer le maintien du caractère essentiellement résidentiel. Les activités sont soumises à conditions afin de ne pas nuire aux usages privilégiés mais aussi pour ne pas nuire à la l'attractivité du centre bourg dont la zone est séparée.
Article Uc.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Toutefois, une implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques avec un recul inférieur à 5 mètres peut être admise si l'existe, sur un terrain contigu, une construction présentant une façade parallèle à cet alignement située à moins de 5 mètres de celui-ci. En ce cas, le recul doit être identique à celui de la construction ou de l'installation existante. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Cette disposition est la garante du caractère pavillonnaire assez marqué de cette partie du bourg tout en permettant le maintien d'autres formes d'alignement induisant davantage de densité.
Article Uc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article Uc.10. Hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9	Article facultatif. Assurer la cohérence du bâti.

mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas : - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	
Article Uc.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain de la zone par imitation, renouvellement ou enrichissement architectural. <u>Façades et pignon.</u> Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser ou compléter les couleurs des façades voisines. Les enduits et peintures de façade ou de pignons blancs ou clairs sont interdits. Dans la mesure du possible ces enduits et peintures auront des teintes proches de la terre locale sous réserve qu'elles n'aient pas d'aspect brillant. <u>Couvertures.</u> Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30°. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées. Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage. Une pente inférieure à 30° pourra également être acceptée pour la couverture de bâtiments si un bâtiment existant sur un terrain contigu ayant une surface au sol supérieure au 2/3 de la surface au sol du bâtiment projeté présente également la pente inférieure à 30°. La pente adoptée devra alors être exactement identique et créer un ou plusieurs plans exactement parallèles à ceux de la ou les versants de toiture du bâtiment existant. Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées. <u>Clôtures.</u> Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.	Article facultatif. Dans cette zone, il est recherché une transition optimale entre un espace bâti et les espaces ruraux environnants. Cette disposition permet de créer des sous-ensembles aux épannelages cohérents.
Article Uc.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Cependant, deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires. En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.

de 4 logements.	
Article Uc.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager.

7.4.5. Règles spécifiques de la zone Ux.

Règles	Justifications
Article Ux.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Les installations et constructions agricoles. Les installations et constructions forestières. Les constructions à usage d'habitation autre qu'autorisées par l'article Ux.2. Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics. Les constructions à usage d'activités libérales. Les constructions à usage de commerce de détail. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.	Article facultatif. Le règlement de cette zone assure le développement des entreprises qui y sont implantées. Elles interdit des activités qui doivent être localisées dans les zones Ua et Ub à l'exclusion de toute autre ou, éventuellement en zone 1AUa.
Article Ux.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations à usage d'activités implantées dans la zone et sous réserve que ces constructions soient intégrées ou accolées aux constructions à usage d'activités. Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles Ux.1 à Ux.15, sous réserve de respecter les emprises en volumes initiaux. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.	Article facultatif. Elle autorise des habitations pour les artisans eux-mêmes afin d'éviter de contribuer à la réduction des distances de déplacement.
Article Ux.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Cette disposition ne s'applique pas :	Article obligatoire. Cette disposition permet des extensions en avant de certaines constructions sans consommation d'espace supplémentaire.

- aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	
Article Ux.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/3$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul ainsi défini, l'extension pouvant alors être édifiée parallèlement à la limite séparative à partir du point le plus proche de celle-ci	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article Ux.10. Hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement. La limite de hauteur ne s'applique pas : - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés, - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux extensions contiguës à un bâtiment existant, la hauteur maximale étant celle du bâtiment existant, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article facultatif. Cette limite est un compromis indispensable entre les exigences d'intégration paysagère et les besoins des entreprises. Disposition autorisant des installations techniques nécessaires aux entreprises.
Article Ux.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Soulles d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle. <u>Façades et pignon.</u> Les enduits et peintures de façades ou de pignons blancs, clairs, brillants ou réfléchissants sont interdits. Du côté sud, ces enduits ou peintures doivent être de couleurs sombres. L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit. <u>Couvertures.</u>	Article facultatif. Dans cette zone, il est recherché une transition optimale entre un espace bâti et les espaces ruraux environnants. Les teintes sombres des bâtiments d'activités y contribueront. La même contrainte n'est pas imposée sur les autres façades pour pouvoir conserver,

Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception. Clôtures. Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés sont interdits.	si besoin, la cohérence avec l'existant.
Article Ux.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, visiteurs compris, doit être réalisé en dehors des voies publiques.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article Ux.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager.

7.4.6. Règles spécifiques de la zone 1AUa.

Règles	Justifications
Article 1AUa.1 : Occupation et utilisation du sol interdites. Les installations et constructions agricoles. Les installations et constructions forestières. Les constructions destinées à recevoir du public ou ayant un usage public autres qu'autorisées par l'article 1AUa.2. Les constructions à usage commercial ou à usage d'entrepôt commercial. Les constructions à usage artisanal. Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisées par l'article 1AUa.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les constructions qui par leur implantation, leur activité ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.	Article facultatif. Cette zone est conçue pour offrir un habitat de qualité qui s'intégrera au centre bourg en consommant un espace minimal. La conception spatiale de cette zone, en imposant un alignement (voir ci-après), en orientant les constructions au sud, en imposant des distances entre rangs successifs de terrains et de constructions n'est pas compatible avec des constructions à usages d'activités non homogènes à de l'habitat. Cet article assure l'efficacité du dispositif.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.	
Article 1AUa.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les constructions à usage de bureaux, de cabinet ou de laboratoires sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.	Article facultatif. Ces dispositions complètent celles de l'article 1AUa1 avec les mêmes objectifs.
Article 1AUa.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à sens unique ouverte à la circulation publique longe les terrains par le nord, les constructions doivent être implantées à l'alignement de cette voie. Toutefois, les constructions pourront présenter un retrait local d'au plus 3 mètres, sur moins de la moitié de la longueur de façade. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à sens unique ouverte à la circulation publique longe les terrains par le sud, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de cette voie. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations applicables à la zone 1AUa prévoient qu'une voie à double sens ouverte à la circulation publique longe les terrains par le sud, les constructions doivent être implantées selon un alignement distant de 13 mètres de cette voie. Toutefois, les constructions pourront présenter une avancée ou un retrait local d'au plus 3 mètres, sur moins de la moitié de la longueur de façade. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers.	Article obligatoire. La combinaison de cette obligation et de la création de voies qui structure l'espace et limite la profondeur des terrains contribuent à imposer de fait la densité élevée imposée par le SCoT et précisée par le PADD 12 à 15 logements à l'hectare selon les lignes, en tenant compte de la voirie et d'espaces publics verts imposés.
Article 1AUa.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux,	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article 1AUa.10. Hauteur maximale des constructions. Lorsque l'article 1AUa.6 prescrit que les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie adjacente, la hauteur (H1) maximale d'une construction par rapport au trottoir le plus proche de cette voie est de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et	Article facultatif. Cet article complète les contraintes en faveur de la densité des habitations et tient compte de la pente des terrains concernés. Ce premier cas concerne les constructions du secteur du Pont sec et la ligne sud des construction du secteur de Garot.

superstructures exclues. Lorsque l'article 1AUa6 prescrit que les constructions doivent être implantées selon un alignement distant de 13 mètres de la voie adjacente, la hauteur (H2) maximale d'une construction par rapport au trottoir le plus proche de cette voie est de 12,50 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues.	Ce second cas concerne les construction de la ligne nord du secteur de Garot. Elle permet d'assurer un étagement harmonieux des deux lignes de construction.
Article 1AUa.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Soulles. L'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle à partir de cette vallée. <u>Façades et pignon.</u> Les matériaux qui ne peuvent rester apparents en raison de leurs caractéristiques techniques seront revêtus de parements choisis pour s'harmoniser avec les tonalités de la pierre utilisée pour les façades du centre bourg ancien. Les enduits et peintures blancs ou clairs sont interdits sur les façades et les pignons <u>Couvertures.</u> Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas ni aux capteurs solaires ni aux bâtiments ayant fait l'objet d'une recherche architecturale particulière ni aux toitures végétalisées. Une pente inférieure à 30° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis sans étage. Les couvertures horizontales et les terrasses sont autorisées. <u>Clôtures.</u> Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations prévoient que le terrain est bordé, au nord par une voie ouverte à la circulation publique, les clôtures longeant cette voie doivent comporter un muret maçonné de 50 cm de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de teinte des façades et pignons. La hauteur totale de ces clôtures mesurée par rapport au trottoir adjacente ne doit pas dépasser 1,50 m. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmations prévoient que le terrain est bordé, au sud, par une voie ouverte à la circulation publique, une clôture doit être établie sur toute la longueur de la façade de la limite de propriété. Cette clôture doit comporter un muret maçonné de 1 mètre de hauteur au moins, revêtu de pierre naturelle d'origine locale ou d'un enduit respectant les prescriptions de	Article facultatif. Assurer le caractère du site du bourg qui marque le paysage par sa cohérence avec le relief en forme de plateau sur lequel il est massé.

teinte des façades et pignons. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.	
Article 1AUa.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires. En outre, dans les lotissements et autres opérations groupées, une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue par tranche de 4 logements.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article 1AUa.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les espaces désignés par les orientations d'aménagements et de programmations comme espaces verts publics ou privés doivent comporter des plantations d'essences locales ou des pelouses sur au moins les trois quarts de leur superficie.	Article facultatif. Créer une aération végétale de la zone dont le règlement induit par ailleurs une forte dominante minérale.

7.4.7. Règles spécifiques de la zone 1AUx.

Règles	Justifications
Article 1AUx.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Les installations et constructions agricoles. Les installations et constructions forestières. Les constructions à usage d'habitation autre qu'autorisées par l'article 1Aux.1. Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics. Les constructions à usage d'activités libérales. Les constructions à usage de commerce de détail. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés.	Article facultatif. Le règlement de cette zone assure l'accueil d'entreprises. Elles interdit des activités qui doivent être localisées dans les zones Ua et Ub à l'exclusion de toute autre ou, éventuellement en zone 1AUa.
Article 1AUx.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations à usage d'activité implantées dans la zone et sous réserve que ces constructions soient intégrées ou accolées aux constructions à usage d'activités. Les constructions à usage d'entrepôt commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, d'aggravation des risques et des nuisances. Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur	Article facultatif. Le règlement de cette zone assure l'accueil d'entreprises. Elles restreint les activités qui doivent être localisées dans les zones Ua et Ub à l'exclusion de toute autre ou, éventuellement en zone 1AUa.

bonne intégration à l'environnement.	
Article 1AUx.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf à être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers.	Article obligatoire.
Article 1AUx.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/3$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article 1AUx.10. Hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement. La limite de hauteur ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article facultatif.
Article 1AUx.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage urbain qui s'apprécie à distance du bourg, depuis la vallée de la Soulles d'où l'agglomération doit maintenir et renforcer sa cohérence visuelle. <u>Façades et pignon.</u> Les enduits et peintures de façades doivent être de couleurs sombres. Les teintes brillantes ou réfléchissantes sont interdites. L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit. <u>Couvertures.</u> Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception.	Article facultatif.

Clôtures. Les clôtures disposées en façade doivent être implantées à l'alignement des voies et des espaces publics. Toutefois, des reculs ponctuels sont autorisés au droit des portails et portillons sous réserve que la continuité de la clôture soit assurée et que l'aménagement au sol constitue une extension de celui de l'espace public. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés sont interdits. Rideau végétal. En limite sud de la zone, un rideau végétal d'essences locales d'une hauteur d'au moins 9 mètres de hauteur doit être établi ou maintenu.	
Article 1AUx.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, visiteurs compris, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Aucun espace réservé au stationnement n'est prévu dans les espaces publics.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article 1AUx.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager.

7.4.8. Règles spécifiques de la zone 2AU.

Règles	Justifications
Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2AU.2.	Le règlement de cette zone non constructible est conçu pour qu'aucune intervention ne compromette une urbanisation ultérieure de qualité.
Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'exploitation agricole sans construction. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne compromettraient pas l'aménagement ultérieur de la zone.	
Article 2AU.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Toutes les voies et emprises publiques desservant les constructions seront définies par les orientations d'aménagement et de programmation et seront situées à l'intérieur de la zone.	

Article 2AU.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	
Article 2AU.10. Hauteur maximale des constructions. La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 9 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Cette disposition ne s'applique pas : - aux installations et équipements d'intérêt collectif, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux, - aux éoliennes de moins de 12 mètres.	
Article 2AU.11. Aspect extérieur. <u>Clôtures.</u> Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.	
Article 2AU.12. Stationnement. Sans objet.	
Article 2AU.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	

7.4.9. Règles spécifiques de la zone N.

Règles	Justifications
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. <u>Dans l'ensemble de la zone N.</u> Les installations classées pour la protection de l'environnement. Les constructions à usage d'habitation autres qu'autorisées par l'article N.2. Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisées par l'article N.2 Les constructions à usage agricole. Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics autres qu'autorisés par l'article N.2. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs Les éoliennes de plus de 12 mètres L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an. Les dépôts de matériaux.	Article facultatif. Sauf dans le secteur Nd, la zone peut recevoir des activités agricoles. Mais les constructions à usage d'activité agricole ne sont pas autorisées.

Les dépôts de déchets à l'exception des conteneurs d'apport volontaires destinés à, la précollecte des déchets ménagers et assimilés. Dans les secteurs Nd. Les installations et constructions agricoles. Les installations et constructions forestières. Les constructions à usage d'activité ou d'habitation. Dans le secteur Nc. Toute construction, tout extension de construction, sauf ouvrage liés à l'exploitation des captages d'eau.	
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans la zone N hors secteur Nc Des installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées dans les zones urbaines à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée. Les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'elles soient faites à l'identique et sous réserve que le niveau du RDC soit ou devienne supérieur au niveau des plus hautes eaux figurant à l'atlas régional des zones inondables publié par la DREAL de Basse-Normandie.. Les constructions indispensables à la gestion des espaces naturels, sous réserve de leur particulière intégration à l'environnement. Dans la zone N hors secteurs Nc et Nd : Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et sous réserve qu'ils soient entièrement inclus dans la zone N, les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, d'activités libérales, de bureau, d'activités artisanales, d'activités touristiques, dans la limite de création de 100 m² de plancher par rapport à la surface de plancher existante le jour de l'approbation du présent PLU, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides observées telles que publiées par la DREAL de Basse-Normandie.	Article facultatif. Disposition particulière prévue pour le(s) cas exceptionnels de construction(s) existante en bord de Soulles. Permettre des extensions limitées, d'une part en raison de la surface maximale de plancher nouveau autorisée, d'autre part en raison des faibles surfaces incorporées dans les zones Nh

Article N.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres des autres voies et espaces publics. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Maintenir le caractère des espaces ruraux. Préserver le maillage bocager.
Article N.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article N.10. Hauteur maximale des constructions. <u>Constructions non destinées à l'habitation.</u> La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 6 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. <u>Constructions destinées à l'habitation.</u> La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants. La hauteur des constructions et installations neuves ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage. <u>Précision commune.</u> Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.	Article facultatif. Les constructions exceptionnelles doivent également être très discrètes. Maintenir le caractère des espaces ruraux.
Article N.11. Aspect extérieur. <u>Aspect général.</u> Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements doivent respecter le paysage rural de la commune. <u>Façades et pignon.</u> Les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long de 50 % que le côté horizontal. Les matériaux apparents en façades et pignons peuvent être : - de la pierre naturelle de pays offrant les mêmes nuances que les constructions les plus proches, - de la brique destinée, par conception, à rester apparente - du bois de couleur naturelle, - de la masse de terre, - de l'enduit ou de la peinture ayant la teinte de la terre du lieu,	Article facultatif. Maintenir le caractère des espaces ruraux. Maintenir le caractère des espaces ruraux.

sous réserve de ne pas offrit un aspect brillant. Couvertures. Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une pente inférieure à 30° mais supérieure à 15° pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis, pour des capteurs solaires et pour des toitures végétalisées. Les fenêtres de toiture doivent : - être implantées dans la moitié inférieure du versant, - n'affecter qu'une partie réduite de la toiture, - être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal. Clôtures. Les clôtures ou murs en alignement de voies et espaces publics sont interdits. Sur une largeur minimale de 3 mètres, les alignements de voies et espaces publics doivent être bordés d'une haie naturelle ou d'une haie créée avec des espèces d'essence locale. Les portails carrossables doivent être implantés en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et espaces publics. Aucune clôture ne doit avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Les clôtures de limites séparatives constituées de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie doivent être doublées d'une haie vive d'essence locale. Les clôtures en plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.	Maintenir le caractère des espaces ruraux. Maintenir le maillage bocager.
Article N.12. Stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En particulier, trois places de stationnement, par logement, pour les extensions à usage d'habitation sont obligatoires.	Article facultatif. Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article N.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager.

7.4.10. Règles spécifiques de la zone A.

Règles	Justifications
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites. Les constructions à usage d'habitation autres qu'autorisées par l'article A.2. Les constructions à usage d'activités autres qu'autorisés par l'article A.2 Les constructions à usage d'établissements assurant des services publics. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés. Les parcs d'attraction. Les habitations légères de loisirs. Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.	Article facultatif. Cette zone est exclusivement consacrée aux activités agricoles.
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des	Article facultatif.

conditions particulières. <u>Dans la zone A, hors secteurs As</u> Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation, strictement liée et nécessaires à l'activité agricole implantés à proximité des bâtiments d'exploitation, à savoir : - exploitants ou agents d'exploitations ayant une activité d'élevage, - bâtiments d'exploitations conformes aux normes en vigueur. Les exhaussements et affouillements du sol pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ou nécessaire à l'activité agricole sont autorisés. Les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'elles soient faites à l'identique. Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, d'activités libérales, de bureau, d'activités artisanales, d'activités touristiques, à condition que cette augmentation soit inférieure à 100 m² par rapport à la surface existante le jour de l'approbation du présent PLU, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides observées telles que publiées par la DREAL de Basse-Normandie. <u>Dans le secteur As :</u> Les changements de destination des bâtiments existants, uniquement pour usage sportif ou d'annexe de ceux-ci. Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux activités sportives.	 Mais l'activité agricole s'entend avec un sens élargi : - habitations d'éleveurs, - vente de produits fermier, - restauration à la ferme. Disposition législative. Dispositions réglementaires. Sauvegarder le petit patrimoine rural. Permettre des extensions limitées, d'une part en raison de la surface maximale de plancher nouveau autorisée, d'autre part en raison des faibles surfaces incorporées dans les zones Ah Répondre à un besoin éventuel très ponctuel sur une seule parcelle.
Article A.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres des autres voies et espaces publics. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux et à la précollecte des déchets ménagers, - aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés.	Article obligatoire. Maintenir le caractère des espaces ruraux.
Article A.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. A moins que la construction ou installation ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale L de tout point de la construction ou installation à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau H entre ce point et la limite séparative ($L \geq H/2$) et jamais inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages de récupérations de l'eau de pluie, - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux.	Article obligatoire. Eviter les conflits de voisinage. Permettre l'entretien des marges d'isolement et les constructions elles-mêmes. Une tolérance est prévue pour les citernes de récupération d'eau de pluie afin de satisfaire un objectif du PADD
Article A.10. Hauteur maximale des constructions. <u>En zone A hors secteurs As : constructions à usage d'exploitation agricole.</u>	Article facultatif. Ne pas entraver le développement de

La hauteur maximale d'une construction ou installation doit être de 12 mètres au faîtage, ouvrages techniques et superstructures exclues. <u>En zone A hors secteur As : constructions à usage d'habitation et autres constructions et installations.</u> La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants. La hauteur des constructions et installations neuves ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage. <u>En secteurs As.</u> La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure aux bâtiments existants. <u>Précisions communes.</u> Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Cette disposition ne s'applique pas : - aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux. Le rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.	l'activité agricole. Sauvegarder le caractère traditionnel de la zone.
Article A.11. Aspect extérieur. <u>Façades et pignon des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration à le ferme.</u> Les ouvertures doivent être rectangulaires avec un côté vertical plus long de 50 % que le côté horizontal. Les matériaux apparents en façades et pignons peuvent être : - de la pierre naturelle de pays offrant les mêmes nuances que les constructions les plus proches, - de la brique destinée, par conception, à rester apparente - du bois de couleur naturelle, - de la masse de terre, - de l'enduit ou de la peinture ayant la teinte de la terre du lieu, sous réserve de ne pas présenter un aspect brillant. <u>Couvertures des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration à la ferme.</u> Les toitures inclinées devront présenter une pente minimale de 30° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une pente inférieure pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments accolés, pour des capteurs solaires et pour des toitures végétalisées. Une pente inférieure à 30° mais supérieure à 15°pourra être acceptée pour la couverture de bâtiments en appentis. Les fenêtres de toiture doivent : - être implantées dans la moitié inférieure du versant, - n'affecter qu'une partie réduite de la toiture, - être rectangulaires avec un côté vertical nettement plus long que le côté horizontal. <u>Couleur des façades et pignons des autres constructions et des installations.</u> Les revêtements et peintures doivent être de couleurs sombres. Les teintes brillantes ou réfléchissantes sont interdites. L'emploi à nu de parpaings ou de plaques de béton est interdit. <u>Couvertures des autres constructions et des installations.</u> Les toitures devront présenter des formes simples et une unité de conception.	Article facultatif. Sauvegarder le caractère traditionnel de la zone. Sauvegarder le caractère traditionnel de la zone. Sauvegarder le caractère traditionnel de la zone. Ne pas entraver le développement de l'activité agricole.
Article A.12. Stationnement.	Article facultatif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En particulier, trois places de stationnement, par logement, pour les constructions à usage d'habitation sont obligatoires.	Favoriser le stationnement prolongé des véhicules en dehors des espaces publics.
Article A.13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations. Les haies identifiées sur le plan de zonage à proximité des zones d'habitat doivent être conservées. Elles peuvent cependant être ouvertes sur une largeur maximale de 4 mètres pour le passage de voies ouvertes à la circulation publique et pour l'accès aux parcelles. Les plantations existantes de ces haies doivent être maintenues. A défaut, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.	Article facultatif. Préservation du maillage bocager. Sauvegarder le caractère rural de la zone.

L'application du 2ème alinéa de l'article R 123-12 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en zone agricole, des bâtiments identifiés par des documents graphiques peuvent être transformés en locaux à usage d'habitation fait l'objet du chapitre ci-dessous.

7.4.11. Désignation des bâtiments de la zone A dont la destination peut être modifiée.

Pour mémoire, voir note en fin de chapitre.

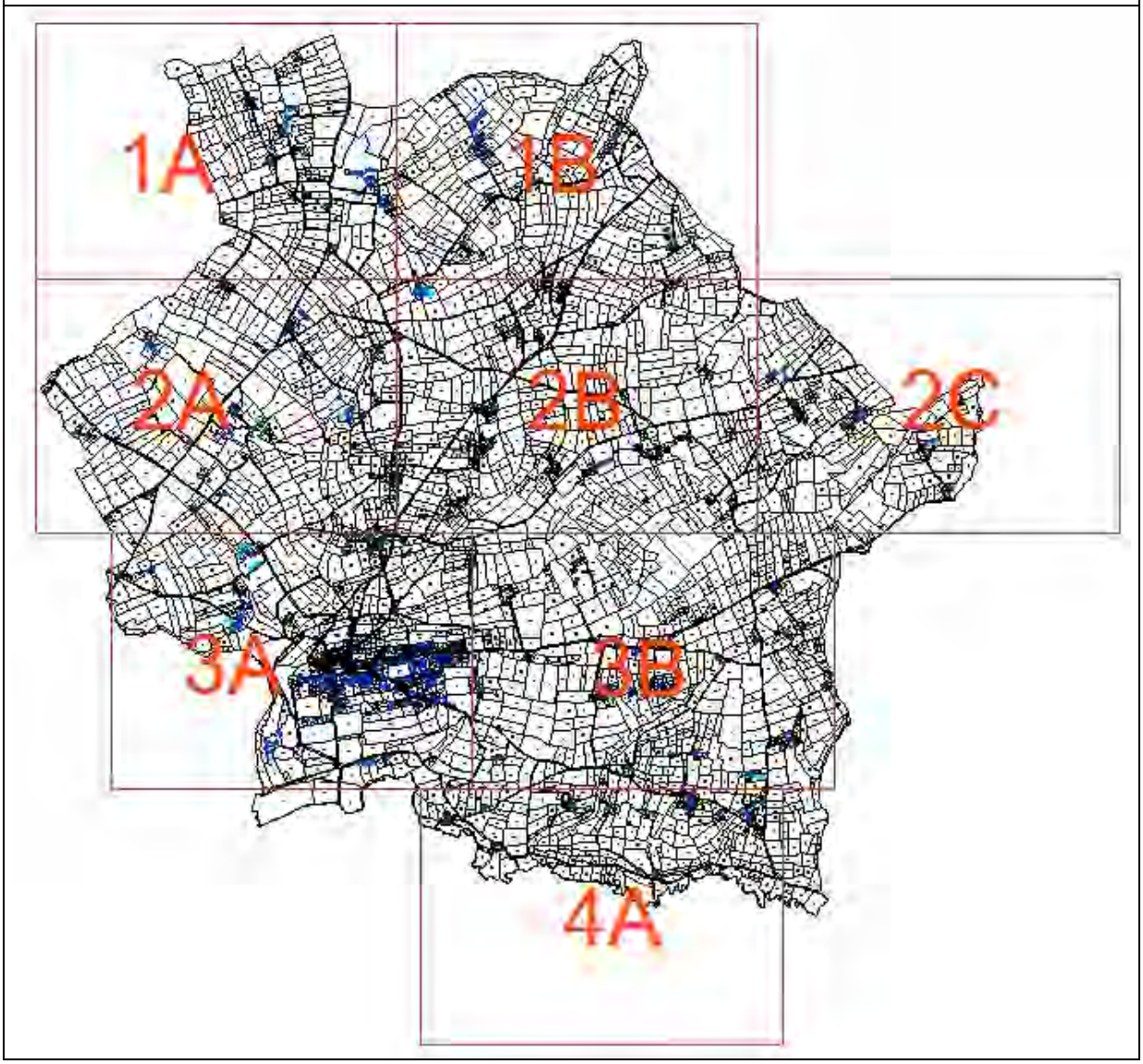
La définition de ces édifices a été réalisée à la suite d'une enquête portant sur l'ensemble du patrimoine rural de la commune. Les bâtiments n'ayant pas d'usage d'habitation ont été identifiés. Le tableau ci-dessous en rend compte. Il précise à chaque fois dans quelle zone il a été classé. En secteurs Ah et Nh, le changement de destination est de droit en raison du texte du règlement (articles Ah.2 et Nh.2). En zone A, sauf opposition des propriétaires, le changement de destination résulte de ladite identification reprise dans le règlement.

Liste des lieux-dits visités.

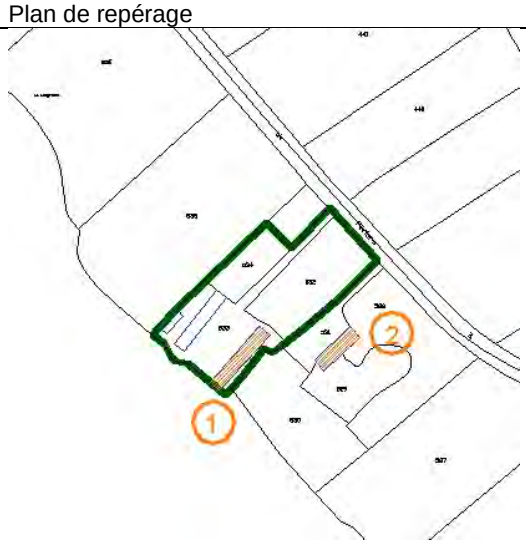
Lieu-dit	Quadrillage de repérage
Bray	1A
L'Aubrière	3A
L'Aunay	3A
L'Etourbillon	2B
L'Hôtel au Clerc	2A
L'Hôtel Besnard	2A
L'Hôtel Bouteiller	3A
L'Hôtel Daniel	4A
L'Hôtel Fossard	3B
L'Hôtel Goffêtre	3A
L'Hôtel Guillon	4A
L'Hôtel Hy	4A
L'Hôtel La Planche	1B
L'Hôtel Misère	3A
L'Hôtel Neuf	2C
L'Hôtel Perret	2C
L'Hôtel Surville	2B
L'Hôtel Valder	3B
L'Ourselière	1A
L'Ousouvière	2B
La Bergerie	3B
La Borie	1A
La Bouillonnière	1A
La Briancière	4A
La Brisonnière	2B
La Castellère	2B
La Clergerie	3B
La Cressonnière	1B
La Croix Sebert	3A
La Croix Tasset	3B
La Doublière	2A
La Foucherie	2C
La Fourchette	1A
La Fricannière	2B
La Germanière	1B
La Gossetière	2A
La Guerrière	2A
La Hongrie	2B
La Huttière	3B
La Landette	3B
La Langotière	2A
La Motière	3B
La Muzardière	3A
La Neslière	4A
La Pichardière	3A
La Rimondière	1B
La Robinière	2B
La Rouelle	3B

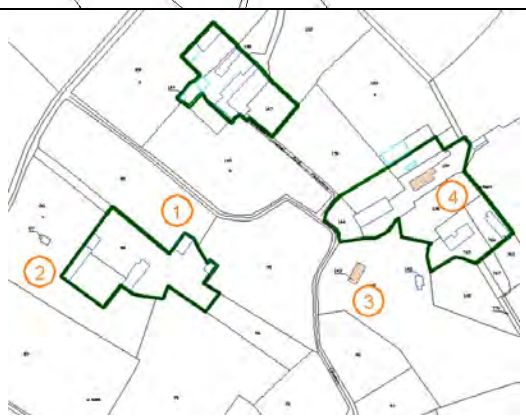
Lieu-dit	Quadrillage de repérage
La Roulandière	1B et 2B
La Rue de Bas	4A
La Sagerie	2A
La Sarotière de Bas	1B
La Sarotière de Haut	1B
La Sauvagère	2B
La Verte Herbe	3A
La Vionnière	1A
Le Breuil	3B
Le Calenge	2C
Le Champ du Vage	2A
Le Clos Dudouit	2A
Le Cosnet	1A
Le Coton	2B
Le Deshayes	4A
Le Doublet	4A
Le Douit Guéret	1B
La Farcière	2B
Le Forestier	3B
Le Galopin	4A
Le Jolivet	2C
Le Moulin du Breuil	4A
Le Pesnel	3B
Le petit paradis de Nénette	3B
Le Petit Tasset	3B
Le Provost	4A
Le Quesnot	1A
Le Tasset	3B
Les Faulx	2A
Les Hauts	2B
Les Hauts Vents	3B
Les Landes	2A
Les Petites Landes	2A
Les Rebressionnièes	3B
Les Tanneries	3A

Quadrillage de repérage

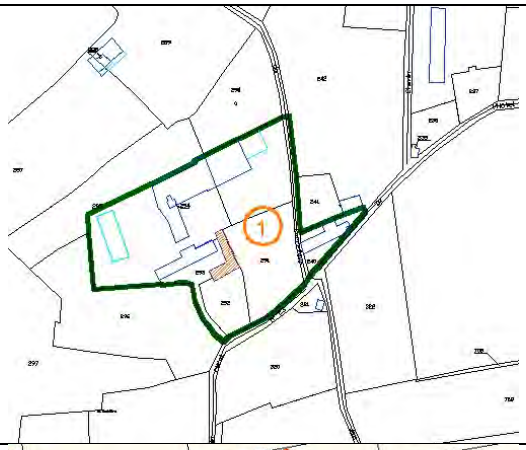
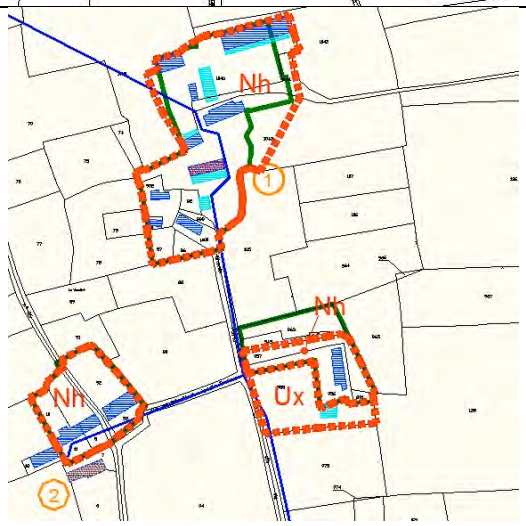
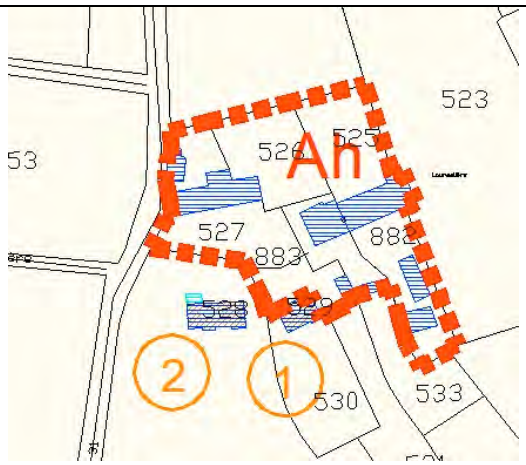


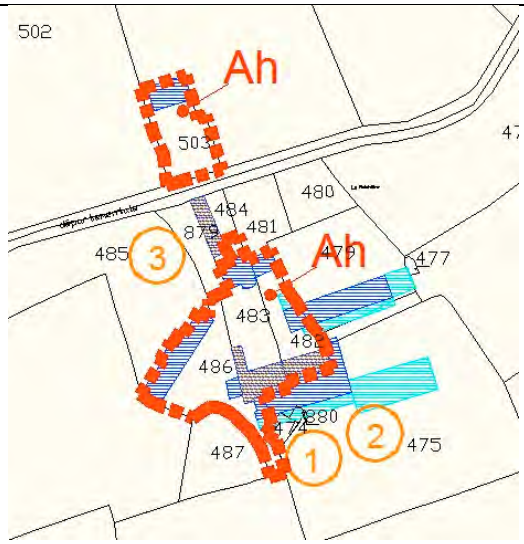
Edifices identifiés.

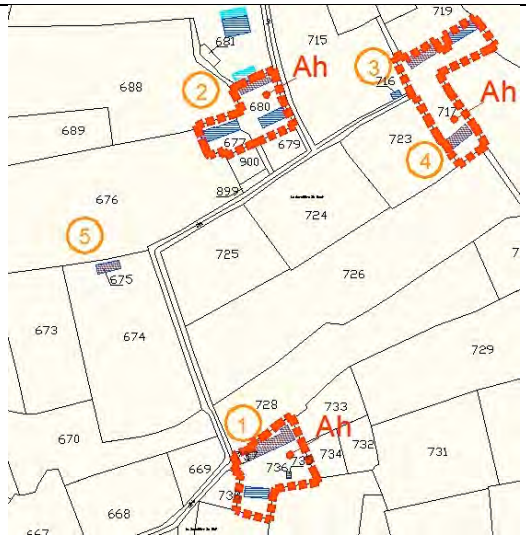
Lieu-dit	Cliché	Plan de repérage	Zone
La Langotière			Ah
			Ah
L'Hôtel au Clerc			Ah
Les Petites Landes			Ah

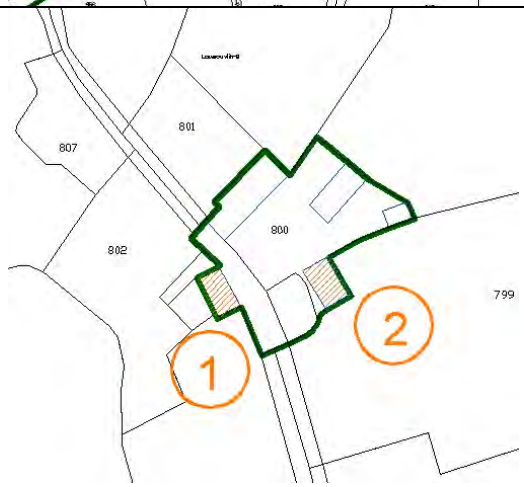
			Ah
Les Landes			Ah
La Sagerie			Ah
			Ah
			A

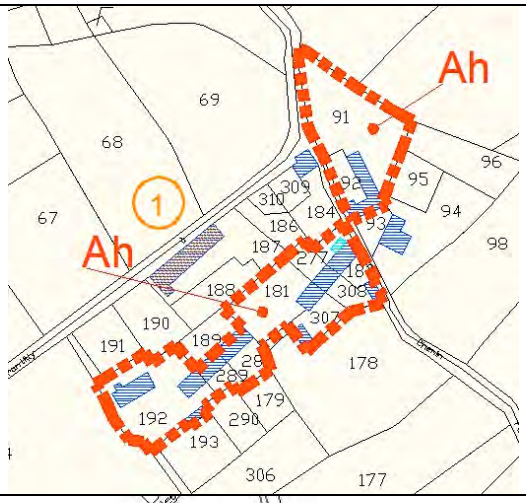
			Ah
Les Faulx			Ah A
La Guerrière			Ah
			Ah

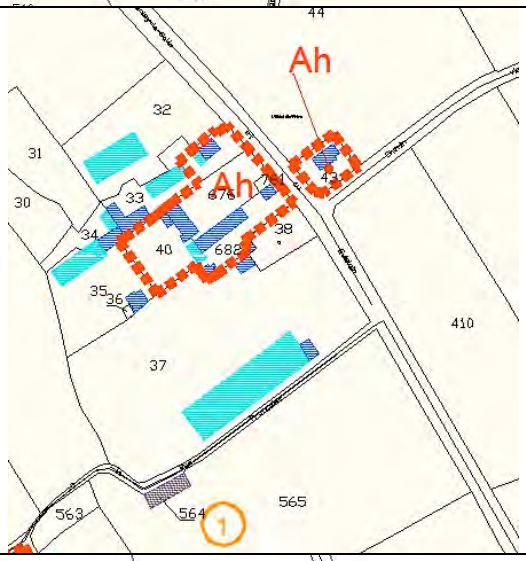
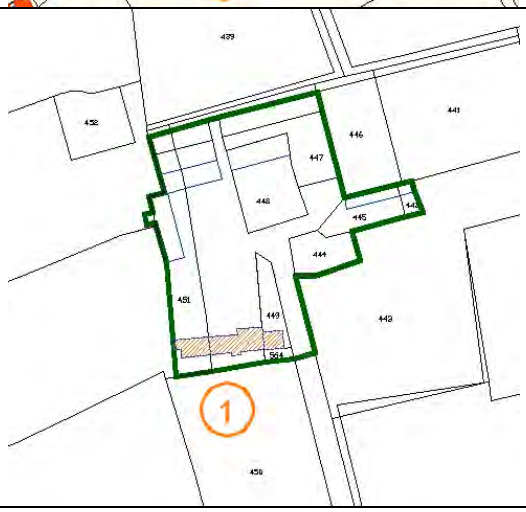
La Doublière			Ah
La Vionnière			Ah
			A
Loursellière			A
			A

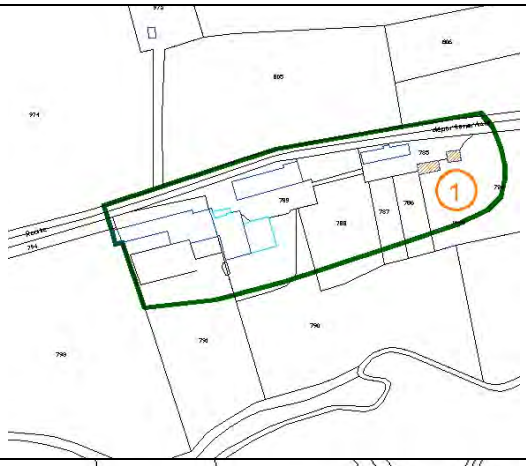
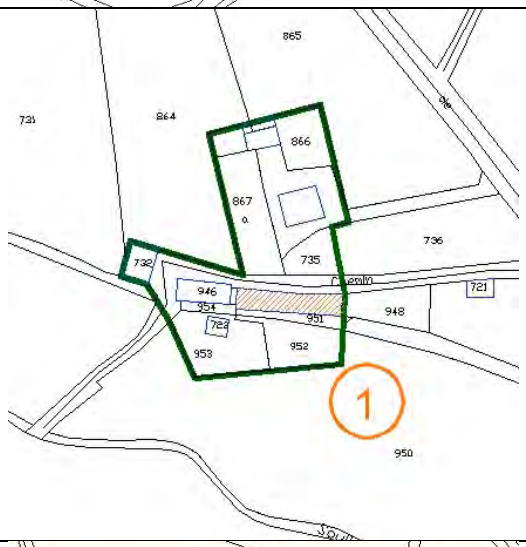
Bray			A
			Ah
La Robinière			A
			Ah
La Rimondière			A

			Ah
La Germanière			Ah
			Ah
La Sarotière			Ah
			Ah

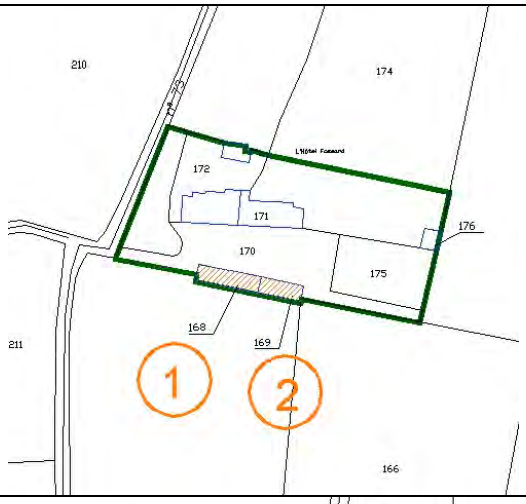
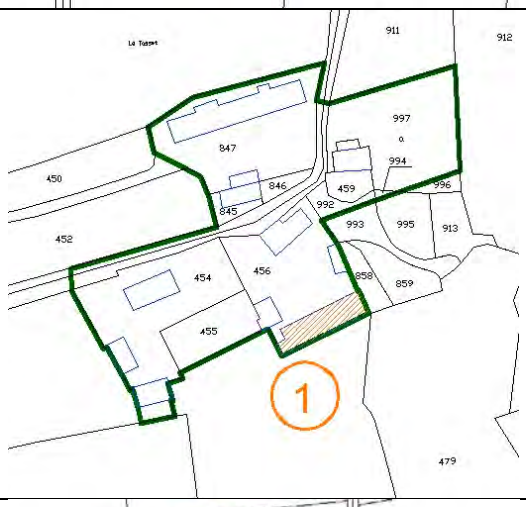
			Ah
			Ah
			A
La Roulandière			Ah
L'Ousouvière			Ah

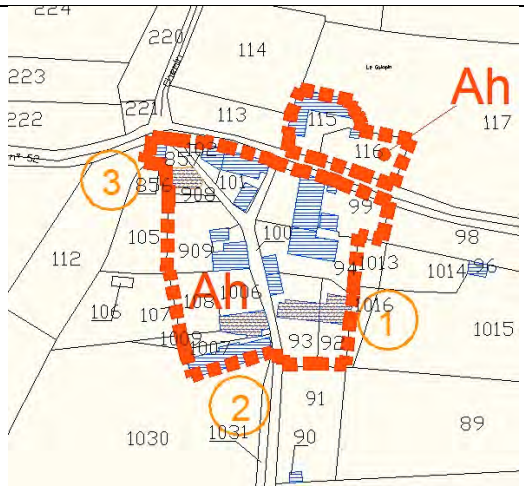
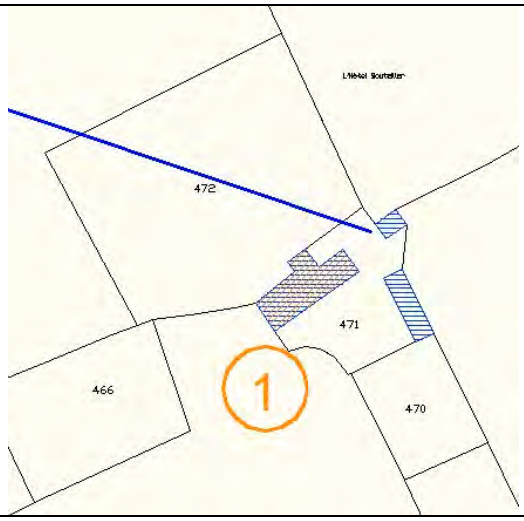
			Ah
La Foucherie			A
La Fricannière ou Friconnière			Ah
L'Hôtel Perret / Calenge			A

Le Champ du Vage			A
L'Hôtel Goffêtre			A
La Huttière			Ah

L'Aunay			Nh
Le Moulin du Breuil			Nh
La Rouelle			Ah
			Ah

			A
Pichardière			Ah
L'Hôtel Hy			Ah
Les Hauts Vents			Ah

L'Hôtel Fossard			Ah
Le Tasset			Ah
Le Deshayes			Ah
			Ah

Le Galopin			Ah
			Ah
			Ah
L'Hôtel Bouteiller			A

Classements refusés par les propriétaires.
Au cours de la présentation du diagnostic agricole du 12.12. 2013, les propriétaires des bâtiments suivants se sont opposés à ce qu'ils puissent être transformés :
Bray : Bâtiment 1.
La Rimondière : Bâtiment 1
Hôtel Goffêtre : Bâtiment 1

A l'issue de l'enquête publique, compte-tenu des observations du commissaire enquêteur et en conséquence des évolutions législatives, l'ensemble de ces classements a été abandonné.

8. Justifictaion de la capacité d'accueil pour le projet.

La capacité d'accueil est l'aptitude du site et des équipements collectifs à recevoir l'extension de population, d'activité et de construction.

Le tableau ci-dessous présente les différents domaines où celle-ci doit être vérifiée, l'autorité gestionnaire et la référence de la réponse.

Domaine	Gestionnaire	Réponse
Assainissement des eaux usées : réseau collectif et station d'épuration	Commune	Attestation du maire du 07.10.2013
Assainissement des eaux usées : extension du réseau collectif aux villages de Rabec et du Clos neuf.	Commune	Délibération du 10 juin 2013
Alimentation en eau potable : captage, réservoirs et réseau.	Commune	Attestation du maire du 07.10.2013
Réseau ou réserves de lutte contre l'incendie.	Commune et SDIS	Attestation du maire du 07.10.2013
Alimentation en électricité	Syndicat départemental d'électrification de la Manche	Attestation du syndicat du 28.01.2014.
Circulation automobile sur le réseau structurant	DRD	Sans objet, la commune n'est pas desservie
Stationnement	Commune	Attestation du maire du 07.10.2013
Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés	Syndicat mixte de la Perrelle	Attestation du syndicat du 16.10.2013
Cimetière	Commune	Attestation du maire du 07.10.2013

Les documents justificatifs sont présenté ci-après.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CERISY LA SALLE

SÉANCE DU LUNDI 10 JUIN 2013

Date de convocation

Mercredi 5 juin 2013
Nombre de Conseillers en exercice
13

Nombre de Conseillers présents

11
Procurations
00
Nombre de votants
11
Date de publication
jeudi 13 juin 2013
Date de transmission au contrôle de légalité

jeudi 13 juin 2013

L'an deux mille treize, lundi dix juin à vingt heures trente minutes, les Membres du Conseil Municipal de la Commune de Cerisy la Salle se sont assemblés en séance ordinaire à la Mairie de Cerisy la Salle, sous la Présidence de Monsieur Yves SIMON, Maire.

PRÉSENTS :
Mme Lydie COQUIÈRE - Mr Olivier DELAFOSSE - Mr Gilles DOLOUE – Mme Catherine GERVAISE – Mme Sandrine HOGARD – Mr Alain LEJOLIVET Mr Guy OSOUF - Mr Patrick OUTREQUIN - Mr Didier SIMÉON – Mr Yves SIMON Mr Patrice TOURNIÈRE

ABSENT REPRÉSENTÉ :
Néant
ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :
Mr Antoine BOUDET - Mr Richard CLÉMENT
SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Mr Patrick OUTREQUIN

RÉFÉRENCE DE LA DÉLIBÉRATION :
20130685
SUJET DE LA DÉLIBÉRATION :
RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF COMMUNAL – EXTENSION DU ZONAGE AUX LIEUDITS LE PRÉ RABEC ET LE CLOS NEUF

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF COMMUNAL – EXTENSION DU ZONAGE AUX LIEUDITS LE PRÉRABEC ET LE CLOS NEUF

Présentation faite des propositions de Monsieur Pierre VOGT, représentant le cabinet VARIANCE, agissant en qualité de maître d'œuvre du projet de plan local d'urbanisme, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre son avis quant à l'extension de l'emprise du zonage de l'assainissement collectif aux lieudits suivants :

Le Pré Rabec
Le Clos Neuf

Après avoir écouté la présentation du cabinet VARIANCE, écouté la proposition de son Maire en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

donne un avis favorable au projet d'extension du zonage d'assainissement collectif aux lieudits le Pré Rabec et le Clos Neuf

autorise son Maire à entreprendre l'élaboration du dossier correspondant

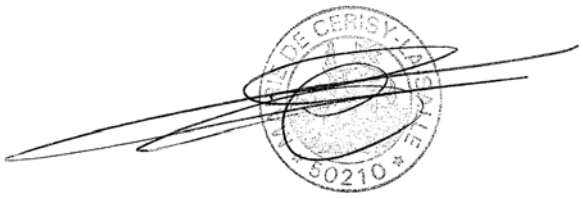
donne pouvoir à son Maire pour signer, au nom de la commune, tous documents en vue de l'exécution de la présente délibération.

VOTE à main levée :

Pour 11
Contre 0
Abstention 0

Certifiée la présente délibération exécutoire et conforme au registre

Le Maire,



Yves SIMON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de CERISY-LA-SALLE
1, Place de la Mairie
50210

Tél. 02 33 46 91 56
Fax 02 33 46 52 77
mairie.cerisylasalle@wanadoo.fr

Cerisy la Salle, lundi 7 octobre 2013

ATTESTATION

Nous, Yves SIMON, né le 16 décembre 1947 à Dangy, Manche, demeurant à Cerisy la Salle, le Fourchette, agissant en qualité de Maire de la Commune de Cerisy la Salle, Soussigné,

ATTESTE

- avoir programmé le renforcement des réseaux d'assainissement des eaux usées nécessaire à l'accueil, d'ici 15 ans, de 81 logements répartis en 30 logements dans le quartier du Pont sec, 43 logements dans le quartier de Garot, 7 logements dans le village du Clos neuf, un logement dans le village de Rabec et de 4 entreprises sur des parcelles d'environ 1 500 m² sur une extension de la zone artisanale,
- que la station d'épuration des eaux usées a la capacité de traitement nécessaire à ce projet,
- avoir programmé les extensions de réseau d'eau potable nécessaires,
- que les ressources en eau des captages autorisés ont la capacité nécessaire,
- que le cimetière communal a et aura la capacité nécessaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,

MAIRIE DE CERISY-LA-SALLE 50210

Yves SIMON

Syndicat mixte de la Perrelle
Mairie de Bréhal
50290 Bréhal

Bréhal, le 16 Octobre 2013

Monsieur le Maire de Cerisy la salle
1, place de la mairie
50210 Cerisy la salle

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme
Prévision de l'augmentation de la population communale
Compatibilité avec les infrastructures et services existants

Monsieur le Maire,

Je reviens vers vous suite à votre courrier cité en objet.

Je vous confirme que le Syndicat mixte de la Perrelle a la capacité nécessaire quant aux infrastructures et aux services, tant par les moyens de collecte que par les moyens de traitement, pour intégrer l'augmentation de votre population suite à vos projets d'extension.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

SYNDICAT MIXTE DE LA PERRELLE Mairie 50290 BREHAL

Jules PERIER

REÇU LE
18 OCT. 2013
MAIRIE DE CERISY-LA-SALLE
50210

Adresse Internet : laperrelle@orange.fr - Site : www.laperrelle.fr
Téléphone : 02 33 61 61 24

sdem50

Syndicat
Départemental
d'Energies
de la Manche

Saint-Lô, le 28 janvier 2014

REÇU LE
- 6 FEV. 2014
MAIRIE DE CERISY-LA-SALLE
50210

Monsieur le Maire
de CERISY LA SALLE
Mairie
50210 CERISY LA SALLE

N/Réf : PD/CL 14-041
Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande, je vous confirme que la structure du réseau de distribution publique d'électricité existant sur la commune de CERISY LA SALLE est suffisamment dense pour permettre le raccordement de cent quarante habitants supplémentaires dans les quinze prochaines années.

Toutefois, je vous informe que des travaux ponctuels d'extension de réseaux, d'adaptation aux charges des transformateurs ou de renforcement du réseau électrique pourront s'avérer nécessaires. Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Energies de la Manche.

A toute fin utile, vous trouverez ci-joint en extrait cartographique des secteurs concernés par votre projet.

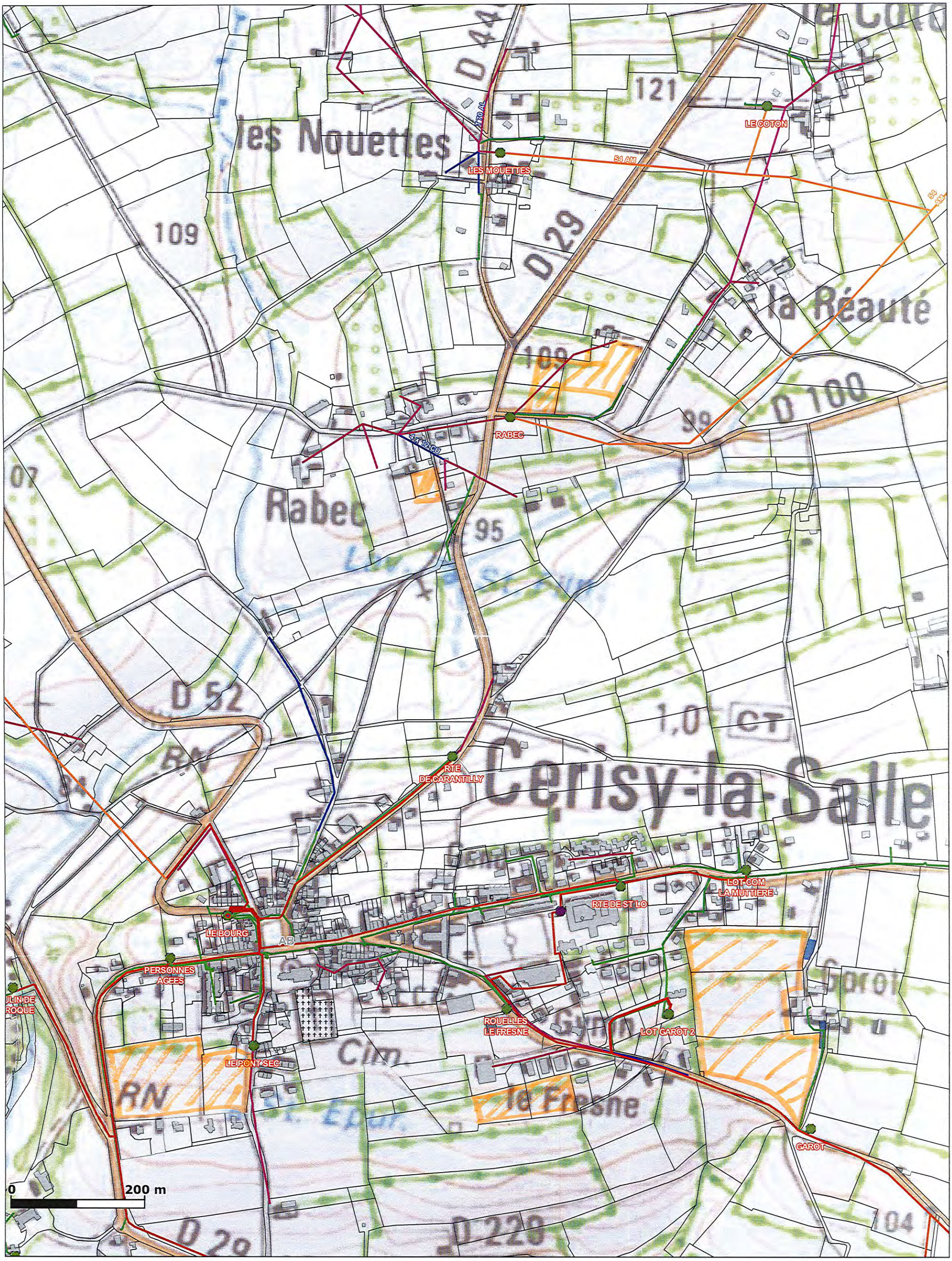
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Pour la Présidente du Syndicat
Départemental d'Energies de la Manche
et par délégation
le Directeur

P. DEBOISLOREY

CS 32708 - Rond-point de la Liberté 50008 Saint-Lô Cedex - Tél 02 33 77 18 95 - Fax 02 33 77 81 85 - Email sdem@sdem50.fr - **www.sdem50.fr**

CERISY LA SALLE



9. Incidence du PLU sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

9.1. Environnement naturel.

9.1.1. Hydrographie, qualité des eaux.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'urbanisation induit l'imperméabilisation des sols et donc une augmentation du ruissellement des eaux pluviales.	Les articles 4 du règlement prescrivent que les projets affectant des parcelles non desservies par l'assainissement pluvial, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des dispositions pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les haies parallèles aux courbes de niveau situées en zone d'extension de l'urbanisation ou à proximité sont protégées par le PLU.
L'urbanisation augmente le besoin en eau.	La capacité d'accueil des captages d'eau. Voir Partie 8.
L'urbanisation augmente la production d'eau usée et donc les risques de pollution.	Les extensions d'urbanisation sont prévues dans des zones desservies par l'assainissement collectif des eaux usées. La capacité d'accueil de la station d'assainissement a été vérifiée.
L'extension d'urbanisation peut nuire aux écoulements des cours d'eau en cas de construction en zone inondable.	Aucune zone urbanisée ou vouée à d'urbanisation ou permettant des extensions d'habitation ne comporte de terrains en zone inondable. Toutefois, en raison de cas limite(s) en bord de Soulles, le règlement des secteurs Nh précise en son article 2 : Les reconstructions après sinistre, sous réserve qu'elles soient faites à l'identique et sous réserve que le niveau du RDC soit ou devienne supérieur au niveau des plus hautes eaux figurant à l'atlas régional des zones inondables publié par la DREAL de Basse-Normandie.

9.1.2. Qualité de l'air.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut induire une augmentation des déplacements et donc une aggravation de la pollution de l'air.	Le projet privilégie les extensions en continuité avec le bourg existant et à proximité des commerces et services, ce qui aura pour effet de réduire les déplacements.
L'extension d'urbanisation peut induire des rejets de produits de combustions utilisés pour le chauffage et donc polluer l'air.	Le projet privilégie les extensions d'urbanisation dans les zones où les façades peuvent être orientées au sud, ce qui réduit les besoins de chauffage.

9.1.3. Faune et flore.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut supprimer ou affecter des zones humides qui sont des milieux favorables à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques protégées.	Aucune zone urbanisée ou vouée à d'urbanisation ou permettant des extensions d'habitation ne comporte de terrains en zone humide.
L'extension de l'urbanisation peut détruire des haies qui sont des milieux d'accueil de la faune.	Les principales haies situées en zone d'extension de l'urbanisation ou à proximité sont protégées par le PLU.
L'extension d'urbanisation peut conduire au développement d'espèces concurrentes aux espèces locales ou invasives.	Les plantations prescrites et les renouvellements prescrits doivent être réalisés avec des sujets d'essences locales.
L'extension de l'urbanisation peut compromettre le développement d'espèces remarquables.	Aucune zone urbanisée ou vouée à d'urbanisation ne comporte de terrains en ZNIEFF, seul espace naturel remarquable identifié sur le territoire communal.
L'extension de l'urbanisation put menacer la biodiversité en interférant avec la trame verte ou la trame bleue.	Tant le SCoT que les études menées dans le cadre de l'élaboration du SRCE montre que les trames à préserver sont la vallée de la Soulles et le maillage bocager assuré par les haies. La Soulles, qui contient des espèces végétales « rares et menacées » comme le Fluteau nageant (source : enjeux du SRCE pour le pays de Coutances) est totalement à l'écart des zones vouées à l'extension de l'urbanisation.

9.2. Les paysages.

9.2.1. Le paysage urbain lointain.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut induire des dommages aux perspectives paysagères.	Le règlement et les orientations d'aménagement assurent le maintien de la scène que constitue le bourg coiffant son plateau : - prescriptions relatives aux couleurs des façades, - alignement des façades, - masque végétal de locaux d'activité.

9.2.2. Les entrées de bourg.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut perturber la qualité des entrées de bourg.	Aucune extension d'urbanisation ne concerne les entrées de bourg.

9.2.3. Le paysage des vallées.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut perturber la qualité des paysages de la vallée de la Soulles et de la vallée du Rabec.	La vallée de la Soulles est totalement protégée de toute urbanisation. La vallée du Rabec, en aval du village éponyme également.

9.2.4. Les cônes de vue.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut supprimer des cônes de vue identifiés.	Le projet de PLU ne supprime aucun cône de vue. En outre, en créant un espace vert en entrée du secteur du Pont Sec de la zone 1AUa, les orientations d'aménagement permettent de renforcer le bénéfice de l'un d'eux.

9.3. Le patrimoine bâti.

9.3.1. Le château.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut porter atteinte au site du château.	Aucune extension d'urbanisation ne concerne le site du château. Le secteur du Pont Sec est situé à moins de 500 mètres de ce dernier, sans covisibilité, seule une majoration de qualité due à l'expertise de l'architecte des bâtiments de France peut en être attendue.

9.3.2. Le paysage urbain proche.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut porter atteinte à l'équilibre du centre bourg qui a été conservé et consolidé au moment de la reconstruction.	Le règlement de la zone AUa est entièrement conçu pour maintenir ce caractère préservé. Le règlement de la zone 1AUa permet de poursuivre une urbanisation cohérente avec celle-ci.

9.3.3. Le patrimoine rural.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
Le PLU peut permettre des démolitions du petit patrimoine rural.	Le PLU désigne les bâtiments situés en zone agricole qui peuvent être transformés à usage d'habitation.
Les extensions peuvent dénaturer le petit patrimoine rural.	Le règlement impose l'emploi des formes et des teintes traditionnelles.

9.3.4. L'archéologie.

Incidences du PLU	Dispositions prises pour réduire les incidences.
L'extension d'urbanisation peut permettre des démolitions de patrimoine archéologique.	Le code du patrimoine qui impose le signalement des découvertes permet de réduire ce risque.

10. Justification de la comptabilité avec le SCoT.

La justification est faite en mettant les réponses apportées par le Plu de Cerisy-la-Salle en regard des prescriptions du SCoT du centre Manche ouest qui lui sont applicables. Ont été exclues les prescriptions relatives aux zones littorales, aux communes du parce naturel régional et à quelques communes nommément désignées.

Les prescriptions sont repérées par le numéro de partie du DOG (1, 2 ou 3), suivi des numéros de chapitre et d'article de celui-ci.

Prescriptions du SCoT	**Réponses apportées dans le PLU**
P1 I.3 Lutte contre le mitage du territoire. En vue de préserver l'unité des espaces agricoles et naturels du pays et les continuums écologiques qu'ils forment, les communes du pays s'engagent à lutter contre le phénomène de mitage de l'espace et l'étalement urbain en maîtrisant la dispersion de l'habitat et les extensions urbaines, notamment au travers des documents locaux d'urbanisme, zonage des PLU en particuliers.	Le PLU réserve strictement les extensions urbaines à des espaces contigus avec les zones déjà urbanisés, essentiellement au centre bourg. Les zones Nh sont strictement limitées autours des logements isolés sans offrir de possibilité d'extension notable.
P1 I.4 Prise en compte de la capacité d'accueil. Afin d'estimer au mieux cette capacité d'accueil, en termes de population et d'activités, les communes prendront en compte les capacités de traitement (assainissement, eau potable) et les coûts de fonctionnement (équipements, infrastructures) pour la collectivité. Elles estimeront les risques, la fragilité des espaces naturels, les besoins de préservation des activités agricoles et maritimes en termes d'espaces et en termes de structures de fonctionnement et les ressources locales.	La vérification de la capacité d'accueil fait l'objet du chapitre 9 ci-dessus.
P1 II.1 Diagnostics agricoles. Avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, les communes veilleront à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole. Ce dernier devra notamment identifier l'impact du projet d'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et les déplacements des engins agricoles et, le cas échéant, proposer des mesures compensatoires (échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs). Ces diagnostics seront réalisés en conformité avec les prescriptions du DGEAF. Dans les espaces proches du rivage, ils feront l'inventaire des établissements concernés par des besoins d'extensions qui devront être satisfaits en dehors de ceux-ci.	Le diagnostic agricole a été effectué. Il en est rendu compte au chapitre 2 du présent rapport. Il tient compte des prescriptions du DGEAF.
P1 II.1 Zones agricoles protégées. Le ScoT encourage les communes à instituer des Zones Agricoles Protégées (ZAP) qui consistent à créer une servitude d'utilité publique permettant de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles les plus stratégiques. C'est ainsi, par exemple, que les terres maraîchères pourraient être protégées, après concertation entre communes voisines. L'institution de ZAP devra ainsi permettre de sécuriser durablement le foncier agricole pour éviter la spéculation.	Cette mesure n'a pas été jugée nécessaire : Compte-tenu de la localisation des extensions urbaines, compte-tenu de la nature des terres et de leurs modes d'exploitation. Elle n'a pas été souhaitée au cours du diagnostic agricole.
P1 II.1 Phasage des extensions urbaines. Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme devra permettre d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles. (*cf. Deuxième partie, chap. V.2)*	Les extensions urbaines distingues des zones 1AU et une zone 2AU dont l'urbanisation est différée.
P1 II.1 Surfaces d'herbages. En partenariat avec les agriculteurs, les communes devront veiller à conserver des surfaces d'herbages à proximité des sièges d'exploitation indispensables à l'élevage et à la production laitière et nécessaires à la préservation des paysages.	Le diagnostic agricole précité a examiné cette question.

P1 III.1 Identification de la trame verte et bleue à l'échelle communale et intercommunale. A leur échelle, toutes les communes du pays devront identifier la trame verte et bleue sur leur territoire, protéger les continuités les plus importantes dans le cadre de l'élaboration de leur PLU et les mettre en valeur au travers des projets d'aménagement paysager. Pour identifier les continuités à préserver et protéger, elles s'appuieront notamment sur leurs fonctions écologique, hydraulique et paysagère. Elles privilégieront également les liaisons entre les zones biologiquement les plus intéressantes tels que les marais, les massifs boisés, les landes, etc. La cohérence avec les planifications sectorielles concernées, notamment des syndicats de la Sienne et de la Soulles, le PNR et les schémas bocagers, devra être assurée. En prenant en compte un périmètre plus large, les communes devraient tenir compte des continuités sur les communes limitrophes et s'assurer que la trame verte et bleue soit cohérente avec celle des territoires alentours.	La commune de Cerisy-la-Salle est concernée par une trame bleue définie par le SCoT qui correspond au tracé de la Soulles qui est identifié par le 1.2.7 du présent rapport de présentation.
P1 III.1 Création de dispositifs de préservation et d'entretien du bocage. Les communes mettront en place les dispositifs nécessaires pour préserver le bocage en général et les continuités biologiques en particulier, par exemple en élaborant des schémas bocagers. Ces derniers devront établir un inventaire des haies, talus et fossés, ainsi qu'un diagnostic permettant de déterminer l'importance de leur fonction paysagère, écologique et hydraulique, afin de déterminer les éléments bocagers à préserver ou à renforcer. L'échelle intercommunale est particulièrement adaptée pour assurer la cohérence de ces études. Les communes encourageront leur entretien par des pratiques adaptées qui favorisent l'utilisation d'essences locales et garantissent un maillage fonctionnel (brise-vent, érosion, corridors écologiques). Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, les éléments structurant de bocage pourront être intégrés dans la conception paysagère. Dans ces cas, des emprises suffisantes devront lui être réservées pour assurer sa pérennité et son développement. A cet effet, les PLU pourront, par exemple, mettre en œuvre l'un des trois outils suivants : - le classement en espace boisé classé, - le classement au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme, - l'orientation d'aménagement. Des éléments ponctuels tels qu'arbres remarquables, arbres creux et mares pourront également être protégés.	Le 1.2.8. du présent rapport de présentation identifie l'objectif de protection du maillage bocager. Le PLU classe des haies à proximité des zones urbaines.
P1 III.1 Barrières écologiques et passages de faune. Dans le cadre de l'aménagement ou du réaménagement des principales infrastructures de transport, la continuité des corridors biologiques les plus importants devrait être assurée par des aménagements adaptés (des passages à faune par exemple).	Le projet de la commune n'implique pas la création de voie concernée par cette recommandation.
P1 III.1 Corridors aériens. Des corridors écologiques aériens sont définis par la carte des trames vertes et bleues. L'implantation d'éolienne est déconseillée sur le tracé de ces corridors, qui sont représentés de manière indicative. Il est précisé que les restrictions de constructions dans ces corridors ne concernent pas les installations statiques.	Sans objet.
P1 III.2 Qualité paysagère des zones à urbaniser. Les collectivités porteront une grande attention aux aspects paysagers des zones à urbaniser à proximité ou en limite des zones naturelles protégées, notamment par la réglementation et les orientations d'aménagement.	Bien que la zone destinée à l'extension de l'urbanisation ne jouxte pas d'espaces naturels protégés, les orientations d'aménagement prévoient la création d'espaces plantés entre l'extension de zone d'activité et les espaces ruraux adjacents.

P1 III.2 Organisation des flux touristiques. Dans les sites naturels sensibles soumis à une forte pression de visiteurs, les communes prendront les mesures adaptées pour organiser les flux, notamment en évitant les zones les plus fragiles et les concentrant sur les sentiers aménagés.	Sans objet
P1 III.2 Interfaces entre zones construites et espaces naturels. Les communes s'engagent à être particulièrement attentives au traitement des espaces situés en périphérie des espaces à forte valeur écologique, protégées ou à protéger. Leur gestion doit se faire dans la continuité des principes de protection adoptés. Elles définiront ainsi des espaces tampons entre les zones urbanisées et les milieux naturels à forts enjeux écologiques. La reconstitution de continuités écologiques lors des opérations urbaines peut également contribuer à la création de zones d'échanges entre les espaces naturels séparés. Cette politique de délimitation des zones urbanisées et d'espaces tampons pourra se traduire dans le cadre des PLU à l'échelle de la parcelle. *(Cf. Deuxième partie, chap. VII.3)*	Le règlement s'attache à ce que les extensions d'urbanisation qui se feront en bordures d'espaces ruraux soient particulièrement conçues pour cette transition : - maintien ou création de plantations, - aspect traditionnel des constructions, - choix des couleurs des constructions.
P1 IV.1 Protection de la ressource halieutique. De manière générale, les collectivités préserveront la ressource halieutique en protégeant les milieux aquatiques essentiels et les zones de reproduction et de nourriceries, et elles rétabliront l'écoulement des eaux.	Le PLU exclue toute construction dans les zones humides ou inondables.
P1 IV.1 Protection des cours d'eau. L'urbanisation devra respecter une marge de retrait significative par rapport aux berges des cours d'eaux principaux du territoire (Sienne, Soulles, Douve) afin de préserver l'équilibre écologique et l'unité paysagère de ces vallées. Elle permettra de maintenir des ouvertures visuelles et des vues lointaines sur les vallées.	Aucune extension d'urbanisation n'est autorisée à proximité de la Soulles.
P1 IV.1 Protection des zones humides. Le SCoT encourage les communes à identifier les zones humides et à fixer les modalités de protection réglementaire. A ce titre, après consultation des exploitants agricoles concernés, leur PLU devront identifier les zones humides, les délimiter et définir les modalités de leur préservation (sauf restauration de milieu ou installations légères nécessaires à la découverte du site), par exemple : - l'interdiction de tout affouillement et de tout exhaussement du sol, - l'interdiction de tout dépôt de matériaux, - l'interdiction de toute construction à l'exception des équipements liés à la gestion de l'eau. Elles tiendront compte des besoins et contraintes liées aux exploitations agricoles.	Le règlement du PLU exclue toute construction ou installation dans les zones humides ou inondables.
P1 IV.2 Pérennité des ressources en eau. Le pays de Coutances souhaite maintenir et préserver ses ressources d'eau potable. C'est pourquoi les extensions d'urbanisation et la création d'activités ne pourront être engagées que s'il a été vérifié auprès des services qui en sont gestionnaires que les ressources en eau disponibles sont effectivement suffisantes et que leur pérennité est assurée. Ces évaluations seront faites en tenant compte des besoins saisonniers les plus importants.	Aucune construction ou installation non nécessaire à l'exploitation n'est autorisée dans la zone de captage d'eau. La seule zone Ah qui s'y trouve est strictement limitée au bâtiment à usage d'habitation qui y existe, ce qui en interdit de fait toute extension.
P1 IV.2 Entretien du réseau d'eau potable. Les communes devront être exigeantes quant à l'amélioration et entretien du réseau de distribution d'eau potable. En outre, les projets d'aménagement ou d'extensions des réseaux techniques de distribution, la construction de réservoirs en particulier, devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme.	Le réservoir est suffisant pour assurer la capacité d'accueil.
P1 IV.2 Récupération des eaux de pluie. Les communes s'engagent à jouer un rôle de sensibilisation auprès des habitants afin de développer les économies d'eau potable. L'objectif de ces deux leviers d'action est de réduire la quantité totale d'eau consommée. A ce titre, elles favoriseront l'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques conformément à la réglementation (WC, lavage des sols, arrosage).	La récupération des eaux de pluies est favorisée par le règlement aux articles 4.

P1 IV.3 Protection de la qualité des eaux de surface. La qualité des eaux de surface peut être menacée par trois sources de pollution : - par les eaux usées domestiques et industrielles, - par le ruissellement des eaux de pluie sur des surfaces imperméabilisées ou des sols pollués, - par la submersion de terres polluées. Les extensions urbaines et les implantations d'activités devront prendre en compte ces trois risques dans des conditions adaptées à l'importance des projets et à l'importance des enjeux.	Les extensions d'urbanisation sont localisées dans des zones : - desservies par l'assainissement collectif ou pouvant l'être, - non soumises au risque de submersion, susceptibles de mettre en œuvre des solutions de traitement des eaux pluviales.
P1 IV.3 Schémas d'assainissement. Les projets d'extensions urbaines devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées et des zonages d'assainissement arrêtés et approuvés par les communes. Une révision de ces zonages pourra s'avérer nécessaire en cas d'inadéquation avec lesdits projets. Sur l'ensemble du bassin Sienne – Soulles, ces travaux seront menés en concertation avec les organismes concernés par le cycle de l'eau.	Le PLU est compatible avec le zonage d'assainissement de la commune.
P1 IV.3 Réseaux d'assainissement public. Concernant l'assainissement collectif, les communes devront s'assurer que les rejets des stations d'épuration sont maîtrisés. Dans ce sens, elles s'assureront du bon fonctionnement des stations de relevage équipées de trop-pleins, afin d'éviter les risques de pollution induits par d'éventuelles mises en charge. Elles devront également fiabiliser les réseaux de collecte des eaux usées et s'assurer de la réalisation des contrôles de conformité des branchements.	La capacité de traitement de la station d'épuration a été vérifiée. Voir chapitre consacré à la capacité d'accueil.
P1 IV.3 Assainissement collectif local. A défaut d'un réseau d'assainissement public, les communes pourront privilégier la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs locaux (par exemple : disc biologique, lagunage, filtres de roseaux…), afin de limiter les besoins d'espace entraînés par un système d'assainissement individuel. S'il s'agit d'une opération privée, le système d'assainissement proposé devra satisfaire les dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007. Une révision du zonage d'assainissement sera nécessaire en cas de rétrocession ultérieure du lotissement à la commune. Il conviendra alors que celle-ci s'assure préalablement du bon fonctionnement du dispositif de traitement. La commune devra également, si elle n'en est pas déjà dotée, de créer un service public d'assainissement collectif.	Sans objet.
P1 IV.3 Assainissement autonome. Dans les secteurs d'assainissement non collectif, les communes favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Une surface minimale de 250 m² devra cependant être réservée à la filière d'assainissement.	Dans les cas exceptionnels où l'assainissement autonome devrait être mis en œuvre (zone Uc et 1Aub), les terrains ont une surface suffisante.
P1 IV.4 Gestion globale de l'assainissement pluvial. L'urbanisation et l'implantation de nouvelles activités devront être subordonnées à une approche globale dans le cadre des bassins versants de l'assainissement pluvial, qui pourra prendre la forme de schémas directeurs dans les agglomérations les plus importantes. Cette approche contribuera à maîtriser, lors d'événements pluvieux, les flux de pollution chimique et microbiologiques dus aux lessivages des sols, au ruissellement sur les surfaces imperméabilisées et aux pollutions indirectes, en cas de dysfonctionnement des infrastructures d'assainissement collectifs et individuels. Le schéma directeur se déclinera dans le zonage et le règlement du PLU sous forme de dispositions spécifiques.	Le schéma directeur d'assainissement décrit le réseau pluvial collectif.
P1 IV.4 Limitation de l'imperméabilisation des sols. Afin de limiter la quantité d'eaux pluviales rejetées dans le réseau, les surfaces imperméabilisées lors de nouvelles opérations d'aménagement devront être limitées. Les revêtements perméables des zones de stationnement garants de la sécurité des usagers sont encouragés. *(Cf. Deuxième partie, Chap. VIII.3)* Les documents d'urbanisme pourront définir des coefficients d'imperméabilisation maximaux au travers de leur zonage.	Sauf desserte par le réseau pluvial collectif, le traitement local des eaux pluviales est la règle.

P1 IV.4 Promotion de gestions alternatives des eaux pluviales et d'un débit de fuite maximal Dans les nouvelles urbanisations, l'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront favorisées. Cette gestion passe notamment par la création d'ouvrages de régulation et de prétraitement permettant de ralentir le ruissellement de l'eau et de favoriser son infiltration tout en participant à la qualité paysagère des nouveaux quartiers : - la création de fossés ou noues engazonnées (fossés larges et peu profonds, à pente faible), - l'aménagement de bassins de rétention paysagers, les revêtements poreux, etc, - tout autre procédé technique capable de prétraiter les eaux de ruissellement et de réguler les rejets dans le milieu naturel, par exemple les filtres de sable et les plantations de roseaux. Dans leurs documents d'urbanisme, pour des zones situées en amont de secteurs à risques d'inondation, les communes pourront définir des débits de fuites maximaux des rejets pluviaux à respecter par les opérations nécessitant une étude dite « au titre de la loi sur l'eau » en application du code de l'environnement.	Sauf desserte par le réseau pluvial collectif, le traitement local des eaux pluviales est la règle.
P1 IV.4 Transparence hydraulique. Dans le cadre d'aménagements de nouvelles infrastructures routières, les collectivités veilleront à ce que des mesures visant la transparence hydraulique soient intégrées pour éviter des effets de barrage et pour favoriser l'écoulement naturel des eaux.	Aucun projet routier ne concerne la commune.
P1 V Prise en compte des risques d'inondation. En s'appuyant sur l'Atlas régional des Zones Inondables, actualisé par la DIREN en 2006 et les cartes des zones submersibles publiées par la DIREN, les communes du pays Coutançais prendront en compte, dans le cadre de leur planification, les risques d'inondations auxquels elles sont soumises. Ainsi, les communes veilleront à interdire l'urbanisation dans les zones où les remontées de nappes empêchent la mise en œuvre des solutions d'assainissement adoptées.	Cette approche a été effectuée. Les extensions d'urbanisation sont prévues en dehors de ces sites.
P2 II. Evaluation de la capacité d'accueil. Avant toute extension ou densification urbaine, les collectivités évalueront leur capacité d'accueil sur la base des données disponibles. Le degré de précision de cette évaluation devrait être proportionnel au projet de développement et aux impacts prévisibles. Le cas échéant, les mesures permettant de réduire, accompagner ou compenser les impacts seront définies en collaboration avec les services compétents et les gestionnaires des réseaux. Cette contrainte doit être prise en charge dans le cadre intercommunal. En se basant sur cette évaluation et les projets d'extension urbaine à court, moyen et long terme (selon les PLU), ainsi que toute autre information pertinente, les communes établiront un programme d'équipement et d'assainissement, de concert avec les partenaires concernés, précisant les investissements nécessaires et le phasage dans le temps (cf. première partie DOG, chap. I.4). Les engagements pour le financement et la réalisation d'éventuels équipements nouveaux ou à améliorer devront être pris préalablement à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.	La vérification de la capacité d'accueil fait l'objet du chapitre 9 ci-dessus.
P2 III.1 Préservation de la qualité du territoire. Les collectivités assureront la qualité du développement urbain quelle que soit leur taille. Ainsi, la limitation de l'étalement urbain et du mitage des territoires constituent des enjeux dans toutes les communes. Ils devront se traduire par des formes urbaines compactes et bien intégrées dans le paysage, qu'il s'agisse d'une construction isolée ou de l'ensemble d'un quartier *(cf. partie 2 chapitre VI).*	La maîtrise de l'étalement urbain est une priorité du PLU comme en témoigne les fortes densités d'habitat auquel il s'astreint.

P2 III.2 Développement des pôles d'équilibres. De manière concertée à l'échelle des communautés de communes, les collectivités organiseront le développement urbain prioritairement vers les pôles d'équilibre, en y concentrant les équipements et services d'intérêt intercommunal et donnant la priorité au développement vers l'intérieur (renouvellement urbain, réhabilitation de l'habitat ancien) et aux extensions en continuité directe des bourgs. Dans chaque bassin de vie desservi par le pôle d'équilibre (défini par un ensemble de communes, en général les cantons ou les communautés de communes), les collectivités veilleront à ce que le développement de la zone urbanisée agglomérée du pôle d'équilibre soit au moins proportionnel au développement de l'ensemble du bassin de vie. Elles tiendront compte de ce principe dans leur planification locale, notamment dans la localisation et le phasage du développement (zones 1AU et 2AU). (…) C*f. Deuxième partie, Chap. III.3 sur les pôles de développement littoraux et les bourgs rétro-littoraux.*	Cerisy-la-Salle est identifiée par le SCoT comme pôle d'équilibre. Après les objectifs relatifs aux activités agricoles, le maintien d'un cercle vertueux permettant de renforcer le pôle est la seconde ambition prioritaire du PADD. Le PLU crée les conditions d'un dynamisme suffisant pour le maintien d'activités et de services indispensables à son canton.
P2 III.2 Villages et hameaux. Les communes détermineront par leur planification les villages et hameaux (PLU). Ainsi, elles favoriseront la construction dans les dents creuses et une certaine densification à l'intérieur des zones urbanisées.	Cette identification a été faite et les dents creuses de village décomptées
P2 IV.1 Séquences paysagères et espaces de transition. Au travers de leur planification, les communes établissent un projet paysager qui accompagne le développement urbain. Elles s'engagent ainsi à réfléchir au séquençage des paysages urbains et naturels. Elles mettront en valeur ces séquences par un aménagement qualitatif, urbain, architectural et paysager. Au-delà de la définition de coupures d'urbanisation (cf. Première partie, chap.III), cela passe par la définition claire de limites de l'urbanisation et un aménagement réfléchi des transitions entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.	Cette transition harmonieuse est assurée pour la zone 1AUx par une orientation d'aménagement imposant une végétalisation et par le règlement applicable aux zones Uc et 1Aub. La géométrie des autres zones d'extension de l'urbanisation s'insère entièrement au sein des espaces déjà urbanisés.
P2 IV.2 Le renouvellement urbain. Le renouvellement des centres bourgs devra permettre d'améliorer le cadre de vie par la requalification de l'espace public et la modération du trafic et contribuer à la reconquête du parc de logements vacants par des actions de réhabilitation.	Le règlement de la zone Ua est conçu pour favoriser ce renouvellement dans le respect de la structure urbaine.
P2 IV.2 Identification du potentiel d'accueil dans les zones déjà urbanisées. Le SCoT invite les communes à établir, dans le cadre de leur planification (PLU, carte communale), un inventaire des potentiels d'accueil de nouveaux logements dans les zones déjà urbanisées (dents creuses, friches, réhabilitation de l'habitat ancien). En tout cas, cette démarche devrait être un préalable à toute ouverture de nouvelles zones à urbaniser de manière à proportionner ces zones aux besoins qui ne peuvent être satisfaits dans le tissu urbain existant.	Les dents creuses ont été identifiées.

P2 IV.3 La densité des projets d'urbanisation nouvelle. En moyenne, les périmètres d'extension de l'urbanisation devront respecter des densités minimales d'habitations, différentiées selon la situation urbaine. Lorsqu'une agglomération possède un centre urbain ancien dense, caractérisé par plusieurs rues présentant des alignements de façades regroupant des services ou des commerces de proximité et des équipements publics, les extensions respecteront les densités minimales suivantes : - de l'ordre de 20 logements par hectare en continuité directe avec ledit centre urbain, dans les dents creuses, - de l'ordre de 15 logements par hectare en continuité directe avec ledit centre urbain, en dehors des dents creuses. L'existence et la délimitation éventuelle d'un centre urbain dense répondant à cette définition, ainsi que la zone en continuité directe avec celui-ci seront appréciés par es communes, dans le cadre des PLU et cartes communales, en tenant compte de l'histoire du lieu et de son évolution. En dehors des agglomérations répondant à la définition précédente, les extensions d'urbanisation devront s'inspirer des caractéristiques traditionnelles locales, notamment en termes de compacité des formes urbaines, de rapport à la rue et de mitoyenneté des constructions, sans que la densité en soit inférieure à 8 logements par hectare. Toutefois, les communes pourront fixer des densités minimales différentes en les justifiant par leur compatibilité avec la capacité d'accueil de leur territoire, appréciée au moins selon les critères énumérés au chapitre II de cette seconde partie du DOG. Dans les zones d'assainissement non collectif, l'objectif de gestion économe de l'espace ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'installations d'assainissement individuelles conformes aux règles en vigueur (*cf. Première partie, Chap. IV.3*). Dans les communes littorales et à Coutances notamment, les communes pourront chercher à dépasser ces seuils minimaux, en favorisant les formes d'habitat individuel densifié et l'habitat collectif. Les densités minimales devraient être précisées pour chaque opération d'aménagement, par exemple dans un cahier des charges (contractuel) ou, dès que la législation le permettra, dans les documents d'urbanisme.	Les extensions urbaines sont conçues pour assurer : - une densité de 15 logements à l'hectare en continuité avec le centre urbain dense identifié, un peu moins, de l'ordre de 12 au-delà, - une densité de 8 logements à l'hectare en continuité avec les villages. Les densités de 15 et 12 logements à l'hectare sont garanties par le zonage, par les orientations d'aménagement qui crée des voies structurant l'espace et par le règlement relatif aux alignements et interdistances des constructions. La densité de 8 logements à l'hectare est assurée par le zonage et le mode de desserte.
P2 IV.3 Implantation dans les parcelles. Les communes favoriseront une implantation des maisons en mitoyenneté et en limite de parcelle dans l'objectif d'offrir un jardin privatif avec un grand dégagement tout en limitant la taille des parcelles. Dans la mesure du possible, elles veilleront au respect des principes d'une orientation « bioclimatique », soit une exposition sud-est, sud ou sud-ouest des pièces de vie. Elles traduiront ces principes dans les règlements d'urbanisme, les orientations d'aménagement, les cahiers des charges et les cahiers de prescriptions urbanistiques.	Cette obligation d'alignement figure dans le règlement de la zone 1AUa.
P2 IV.3 Continuité avec l'existant. Les nouvelles extensions urbaines devraient s'inscrire dans la continuité de l'existant, notamment en ce qui concerne le maillage viaire. Les typologies pourront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaires tout en laissant la place à leur évolution et à l'architecture contemporaine.	Le zonage respecte cette obligation, le règlement est conforme au souhait de cohérence architecturale.
P2 IV.3 Diversification des formes d'habitat. Le SCoT encourage les communes à diversifier les formes de l'habitat : collectif, intermédiaire, pavillonnaire groupé, dans le respect et la continuité des formes urbaines existantes.	La diversité des zones urbaines et à urbaniser permet de maintenir et de renforcer cette diversité.

P2 IV.4 Objectif d'habitat collectif et semi-collectif. Les communes favoriseront les opérations de construction d'habitat collectif et semi-collectif, afin que la part de l'habitat collectif et semi-collectif représente 12% du total des logements du pays à l'horizon 2020 (10% en 2008). Dans un effort partagé, cette part devrait augmenter d'au moins 1% dans toutes les communautés de communes. En dehors de la ville de Coutances, l'habitat collectif devra notamment être implanté dans les pôles d'équilibre et les bourgs. Les communes veilleront que les règles d'urbanisme permettent de telles opérations et promouvront leur réalisation, en collaboration avec les autres collectivités et les partenaires institutionnels.	La possibilité de renouvellement urbain en zone Ua permet le développement d'habitat collectif. La structure urbaine induite par les orientations d'aménagement et le règlement de la zone 1AUa favorise le semi-collectif.
P2 IV.4 Attractivité de l'habitat collectif. Les communes, en collaboration étroite avec les promoteurs-bailleurs, veilleront à ce que les opérations de constructions d'habitat collectif répondent aux objectifs de densification urbaine et de mixité sociale et générationnelle. En particulier, elles rechercheront des aménagements pour les espaces extérieurs collectifs et semi-privatifs de grande qualité, intégrant la problématique du stationnement en l'organisant et en le séparant clairement des espaces verts de proximité.	La création d'un espace voué aux loisirs à proximité immédiate du centre bourg répond à cette préoccupation.
P2 V.1 Augmentation de la part du logement locatif. Les communes favoriseront l'augmentation de la part des logements locatifs dans toutes les parties du territoire, de sorte à répondre aux besoins identifiés. Elles pourront également appliquer la disposition prévue par la loi concernant la création de secteurs où un pourcentage de logement social est imposé aux opérations d'ensemble.	La commune compte déjà 14% de logements sociaux qui sont locatifs.
P2 V.2 Création de réserves foncières. Les communes concernées par le phénomène d'augmentation de la pression foncière s'engagent à réaliser les réserves foncières nécessaires, dans la mesure du possible avant que les terrains ne deviennent constructibles, en vue de l'accession à la propriété des personnes à revenu modeste d'une part, et en vue de l'implantation de logements sociaux d'autre part. Les collectivités détermineront le calendrier d'ouverture à la construction en fonction de la réalité des besoins.	La commune dispose de réserves foncières qui portent sur environ la moitié de la zone 1AUa
P2 V.2 Emplacements réservés pour le logement social. Les communes pourront définir dans le cadre de leur P.L.U. des emplacements réservés la réalisation de logements sociaux. Les surfaces nécessaires devront être définies en cohérence avec les besoins concertés à l'échelle des intercommunalités.	La commune compte déjà 14% de logements sociaux. Il n'a pas été jugé qu'il était nécessaire de créer un zonage spécifique.

P2 VI.1 Qualité architecturale et préservation du patrimoine bâti et paysager Les communes veilleront à l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions et tiendront notamment compte du patrimoine bâti existant, classé ou non. La définition de mesures de protection et d'exigences qualitatives permettra d'encadrer la construction neuve et la requalification des constructions traditionnelles, de façon à assurer l'harmonie entre l'ancien et le nouveau (règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement, cahiers des charges, etc.). Des recommandations architecturales pourront être incluses dans les règlements d'urbanisme communaux, notamment : - Les articles 6 et 7 concernant les implantations des bâtiments dans les parties agglomérées pour ne pas perturber les façades urbaines traditionnelles par des retraits imposés. - L'article 10 portant sur les hauteurs des constructions afin d'assurer la cohérence des épannelages et l'intégration paysagère des nouvelles constructions (ligne d'horizon). - L'article 11 portant sur l'aspect extérieur devra veiller à l'harmonie d'ensemble, des ouvertures en façades, le choix des matériaux et des couleurs, tout en veillant à ne pas entraver l'innovation des formes urbaines et architecturales et les évolutions technologiques. - Le choix des essences des haies pourra être précisé pour favoriser les espèces locales.	En toutes zones mais particulièrement en zones A, 1AUb, 1AUx et en secteurs Nh, cet objectif régit totalement le règlement, particulièrement rigoureux. Les aspects privilégiés ont été : - les matériaux de façades, - les teintes, - les ouvertures, - la cohérence architecturale. Il a également été tenu compte des domaines de diversité qui sont également préservés (matériaux de toiture par exemple).
P2 VI.1.Orientations d'aménagements. Les communes pourront formuler des orientations d'aménagement précises dans leur PLU, notamment pour les périmètres d'extension urbaine. Elles peuvent prendre des mesures concernant par exemple les alignements, la voirie, les bâtiments à préserver, la mixité fonctionnelle, les espaces verts dans certains secteurs ou encore préconiser l'intégration du petit patrimoine et du patrimoine paysager dans les projets d'aménagement à venir.	Des orientations d'aménagement s'appliquent : - à la zone 1AUa, - sous forme d'ébauche à la zone 2AU, - à la zone 1AUx.
P2 VI.1 Création de ZPPAUP. Les communes ayant un patrimoine particulièrement important pourront établir une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).	Sans objet.
P2 VI.2 Approche environnementale de l'urbanisme. Les communes exigeront que soient pris en compte les enjeux environnementaux et énergétiques dans les opérations d'aménagement à venir, notamment à travers l'introduction de critères spécifiques dans les règlements d'urbanisme et les cahiers des charges ou encore la mise en œuvre de démarches de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).	Des dispositions sont prises pour favoriser : - les capteurs solaires, - la récupération d'eau de pluie, - les éoliennes de faible hauteur. La zone 1AUa est structurée pour favorisée l'orientation au sud des constructions à usage d'habitation.
P2 VI.2 Eco-conception. Sous réserve du respect des règles applicables aux monuments historiques, les communes veilleront que les règlements d'urbanisme n'empêchent ni limitent les principes d'éco-conception, en particulier en ce qui concerne les installations productrices d'énergies propres (panneaux photovoltaïques, chaudières bois, aérothermie…), l'orientation bioclimatique ou la récupération des eaux pluviales.	
P2 VI.3 Espaces tampon et coupures d'urbanisation. Le développement en continuité des zones urbanisées devra s'accompagner d'une rupture assez marquée avec les zones naturelles et agricoles afin de mettre en valeur chaque espace *(cf. également Chap. III.2 ci-avant).* Sur l'ensemble du territoire, les communes matérialiseront cette politique de délimitation des zones urbanisées par la définition d'espaces tampons et de coupures d'urbanisation dans leurs documents d'urbanisme.	Cette transition harmonieuse est assurée pour la zone 1AUx par une orientation d'aménagement imposant une végétalisation et par le règlement applicable aux zones Uc et 1Aub. La géométrie des autres zones d'extension de l'urbanisation s'insère entièrement au sein des espaces déjà urbanisés.

P2 VI.3 Axes routiers. Les communes, en collaboration avec le département, veilleront à ce que le réseau viaire fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent, compte tenu de son rôle de desserte touristique et de son importance en termes d'amélioration du cadre de vie. Elles porteront une attention particulière à l'intégration paysagère des voies et à l'aménagement et l'entretien de leurs abords. Les routes soumises à l'art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (issu de la loi dite « Barnier » relatif au renforcement de la protection de l'environnement) feront, dans le cadre des PLU, l'objet d'une étude spécifiant les aménagements permettant d'assurer la protection contre les nuisances, la sécurité ainsi que la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Cette dernière sera traduite par un projet paysager et urbain de qualité et non pas par un simple retrait des constructions.	Sans objet.
P2 VI.3 Entrées de ville et zones d'activité. Les communes veilleront à améliorer l'insertion dans le paysage des zones d'activités situées sur le bord de ces voies et des entrées de ville ou de bourg (végétalisation, clôtures et signalétique). Ainsi, elles pourront mener un travail de reconquête et de requalification des entrées de ville et des abords de zones d'activités, en particulier dans le cadre de toute urbanisation nouvelle, d'habitat, d'équipements ou d'activités.	Les entrées de ville sont préservées, aucune extension d'urbanisation n'y est prévue.
P2 VI.3 Réglementation de la publicité. Afin de valoriser les efforts en matière d'intégration paysagère, les communes pourront mettre en place ou actualiser un plan réglementant l'affichage publicitaire et intégrant la signalisation commerciale et touristique, en particulier sur les axes routiers et les entrées de ville.	Les entrées de ville sont préservées.
P2 VII.2 Maintien des centralités commerciales existantes. Afin de confirmer la vocation de la ville centre et des pôles d'équilibre et de développement littoraux dans leur rôle de centralités commerciales, les communes favoriseront le développement des commerces dans le centre-ville et dans les centres-bourgs de sorte à conforter les centralités existantes et renforcer leur attractivité pour l'ensemble du bassin de vie qu'elles desservent.	Cerisy-la-Salle est identifiée par le SCoT comme pôle d'équilibre. Après les objectifs relatifs aux activités agricoles, le maintien d'un cercle vertueux permettant de renforcer le pôle est la seconde ambition prioritaire du PADD. Le PLU crée les conditions d'un dynamisme suffisant pour le maintien des commerces indispensables à son canton.
P2 VII.2. Attractivité du centre ville et des centres bourg. Les communes porteront une attention particulière au traitement des espaces publics dans les centres-bourgs et le centre-ville, en tenant compte des accès aux équipements, services et commerces de proximité. Elles privilégieront les aménagements pour les déplacements doux et qui participent d'un cadre de vie agréable et convivial.	D'importants espaces réservés ont été définis au centre bourg pour restructurer les équipements publics : école et établissements sportifs, culturels et conviviaux.
P2 VII.2 Nouvelles centralités commerciales. Lorsque l'intégration de nouveaux commerces ne sera plus possible dans les centre-bourg, les communes pourront autoriser leur implantation dans la continuité des zones urbanisées existantes. Le cas échéant, toute nouvelle implantation fera l'objet d'une étude d'aménagement qualitative contribuant à l'amélioration de l'intégration paysagère et du fonctionnement de l'ensemble de la zone commerciale, ainsi que des liaisons douces avec le centre-ville ou centre-bourg. En parallèle à l'implantation d'une nouvelle implantation commerciale, les communes établiront un projet d'extension urbaine permettant à terme de restituer les nouvelles centralités au cœur d'un quartier multifonctionnel.	Sans objet car le centre peut encore accueillir des commerces.
P2 VII.3. Services de proximité. Les communes contribueront au maintient des commerces de proximité locaux en créant des conditions favorables à leur développement, en termes d'attractivité de l'espace public, d'accessibilité multimodale et de développement urbain, en respectant les orientations de développement énoncés ci-avant.	Cerisy-la-Salle est identifiée par le SCoT comme pôle d'équilibre. Après les objectifs relatifs aux activités agricoles, le maintien d'un cercle vertueux permettant de renforcer le pôle est la seconde ambition prioritaire du PADD. Le PLU crée les conditions d'un dynamisme suffisant pour le maintien d'activités et de services indispensables à son canton.

P2 VII.4 Equipements sociaux et médico-sociaux. Les communes favoriseront la création d'équipements médicaux et paramédicaux de proximité, de sorte que l'installation de professionnels de la santé en libéral soit facilitée et réponde aux besoins locaux sur l'ensemble du territoire du pays. Le cas échéant, elles pourront mettre à disposition des locaux relais dans l'arrière pays pour des professionnels ayant déjà un cabinet en ville ou sur la côte. Les collectivités prêteront une attention particulière à la question des services de santé destinés aux personnes âgées et très âgées. Elles organiseront les concertations nécessaires (CCAS, associations locales, entreprises de services à la personne) au développement des services à la personne et à la création ou pérennisation de structures d'accueil pour ces personnes.	Un espace réservé est défini pour l'extension de l'hôpital de jour.
P2 VII.4 Equipements scolaires et périscolaires et de la petite enfance Les communes, en partenariat avec les services de l'Education nationale compétents, veilleront au maintien d'une offre éducative de proximité qui puisse favoriser l'accueil de familles sur l'ensemble du territoire. Elles favoriseront la création ou la pérennisation de garderie périscolaire, de lieux d'accueil organisés de la petite enfance et de cantines à proximité des écoles primaires (maternelles et élémentaires). Elles veilleront à l'entretien de ces équipements, voire à leur regroupement, rénovation ou construction si nécessaire, en tenant compte des besoins à l'échelle intercommunale à court, moyen et long terme.	D'importants espaces réservés ont été définis au centre bourg pour restructurer les équipements publics : école et établissements sportifs, culturels et conviviaux.
P2 VII.4 Valorisation des équipements culturels. Les collectivités s'engagent à préserver et renforcer la qualité de ses équipements culturels et à favoriser leur accès à un public large, en particulier la mise en réseau des moyens dans ce domaine.	D'importants espaces réservés ont été définis au centre bourg pour restructurer les équipements publics : école et établissements sportifs, culturels et conviviaux.
P2 VIII.1 Réduction des distances de trajets. Les communes s'engagent à prendre en compte les besoins existants en matière de déplacements et ceux qui seront générés par le développement de l'urbanisation, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme. La localisation des zones constructibles sera réfléchie en fonction des équipements de proximité et de la desserte des transports en commun existante (arrêts de bus). Elles étudieront l'opportunité de nouveaux arrêts ou d'une déviation des lignes de bus dans le cadre de projets d'extension urbaine significatifs	L'optimisation des distances de trajet a été prise en compte dans le choix de localisation de la zone 1AUa et dans l'autorisation 'habitation limitée dans la zone 1AUx
P2 VIII.1 Maillage des cheminements pour piétons et vélos. Les communes devront utilement prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos dans leur document d'urbanisme, de manière à favoriser les déplacements doux pour les courts trajets du quotidien, notamment l'accès à pied ou à vélo aux équipements de proximité.	Les projets ne remettent pas en cause le maillage piéton existant. La commune n'est pas desservie par un réseau cyclable et se trouve trop éloignée des autres centres pour que cela soit efficace.
P2 VIII.2 Attractivité des transports collectifs. Les collectivités contribueront par un effort collectif à l'amélioration de l'attractivité des transports publics et collectifs, par exemple à travers la requalification de la gare routière de Coutances et l'amélioration globale des points d'arrêts de transport collectifs, la structuration d'aires de stationnement pour covoiturage sur les axes de desserte des pôles d'emplois et le développement éventuel de services de taxis collectifs, comme, par exemple, le service « Manéo service proximité » mis en place par le Conseil Général. Des mesures seront prises pour favoriser l'usage des transports en commun au détriment des véhicules personnels, par exemple par l'implantation de parkings-relais aux entrées de bourgs des pôles de développement situés à proximité des lignes de transport en commun.	Les aires de stationnement pour le covoiturage et à proximité du point de ramassages scolaire sont suffisantes. La commune est à l'écart des réseaux de transport collectifs interurbains

P2 VIII.3 Amélioration des déplacements à bicyclette. Les communes, en collaboration avec les services départementaux chargés des infrastructures routières, chercheront à améliorer les conditions de déplacement en vélo, en réalisant des aménagements cyclables continus et en adaptant la signalisation. Pour cela, elles s'appuieront sur le Plan Vélo, en cours d'élaboration à l'échelle départementale. De plus, les communes pourront mettre en place des actions de sensibilisation et d'information, par exemple en partenariat avec les établissements scolaires. Dans le cadre intercommunal, les collectivités assureront la continuité des itinéraires permettant le déplacement à bicyclette.	La commune n'est pas desservie par un réseau cyclable et se trouve trop éloignée des autres centres pour que cela soit efficace.
P2 VIII.3 Stationnement. Dans la mesure du possible, les communes encourageront les habitants à prévoir le stationnement à l'intérieur de leur parcelle (des exceptions pourraient être faites notamment pour les petites parcelles) et les zones de stationnement sur l'espace public devraient être regroupées. Dans les centres-bourgs et le centre-ville de Coutances, le regroupement du stationnement des habitants à une certaine distance du logement devrait être accepté. Les communes chercheront à mutualiser les besoins de stationnement en tenant compte des grands équipements d'un secteur et de leur fréquence et horaires d'utilisation (synergies jour/nuit, semaine/week-end). Les communes encourageront l'utilisation de revêtements perméables dans les zones de stationnement. Elles privilégieront ces solutions techniques, dans la mesure où elles offrent un niveau identique de sécurité, dans l'aménagement de zones de stationnement publiques.	Le stationnement à l'intérieur des parcelles est la règle du PLU.
P3 II.1 Maintien des surfaces agricoles. Les communes veilleront au maintien des surfaces de production agricole, à travers de l'élaboration de leur document d'urbanisme. Elles tiendront compte de la structure parcellaire des exploitations et de l'organisation des surfaces de production autour du siège. Le cas échéant, elles faciliteront ainsi des remembrements permettant des gains de productivité, tout en préservant la structure bocagère. Les communes réaliseront des diagnostics agricoles et pourront définir des Zones Agricoles Protégées (*1ère partie, chap. II.1*) pour la protection des terres les plus stratégiques. D'une manière générale, l'organisation du territoire tiendra compte de l'évolution de l'agriculture.	Le PLU a été conçu en priorité en fonction de cet objectif.
P3 II.3 Valorisation locale des productions primaires. Les communes encourageront le maintien des activités économiques liées à la production agricole et aquacole (équipementiers, fournisseurs, transformateurs) sur l'ensemble du territoire afin de valoriser la production locale et de renforcer les synergies entre les différentes filières. Les communes s'assureront, par leur planification, que les conditions nécessaires en termes de terrains dédiés à l'implantation et à l'extension des activités soient réunies. Elles éviteront des conflits entre les différents usages de l'espace (résidentiel, touristique, protection de l'environnement), notamment en ce qui concerne les nuisances (bruit, odeurs, trafic). Elles veilleront particulièrement à la capacité des réseaux d'assainissement et de leurs exutoires à traiter les rejets de ces activités. Ces activités seront implantées dans les zones d'activités de proximité ou les parcs d'activités structurantes, en fonction de leur importance, des synergies possibles avec des activités existantes et des besoins à l'échelle intercommunale.	La commune accueille un marché de proximité en raison de son rôle de pôle d'équilibre que le PLU contribuera à préserver.

P3 III.2 Zones d'activité de proximité. Les collectivités veilleront à entretenir les zones d'activités existantes et à prévoir leur renouvellement ou extension afin de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux et consolider le tissu économique local. Les éventuelles zones d'activités de proximité devront se situer dans les pôles d'équilibres, les pôles de développement littoral et les bourgs identifiés comme tels sur la carte du développement urbain. Toutefois, pour assurer le maintien d'entreprises implantées de longue date au sein des bourgs ruraux et lorsqu'aucune autre solution ne peut être appliquée, les communes, au travers de leurs documents d'urbanisme, pourront autoriser des lotissements de moins d'un hectare de surface totale, ne comportant pas plus de quatre parcelles, sous réserve qu'ils soient soigneusement intégrés à l'environnement. Ces règles ne font en outre pas obstacle à l'intervention des communes qui souhaiteraient réaliser des aménagements collectifs en vue d'aider le maintien ou le développement d'entreprises de services de proximité dans des espaces définis par les documents d'urbanisme comme pouvant les accueillir. Par la localisation et l'aménagement des zones d'activités, les collectivités éviteront les conflits d'usage avec les zones résidentielles proches ou avec les objectifs de protection de l'environnement ainsi qu'avec les conflits entre les différents modes de déplacement (camions, voitures, vélos, piétons).	Le PLU permet d'étendre d'une façon maîtrisée l'accueil d'activités, grâce à la zone 1AUx
P3. III.4. Critères de création, d'extension et d'aménagement des zones d'activités Les collectivités accompagneront tout projet de création, d'extension ou de réaménagement de zone d'activités d'une étude qualitative (par exemple, une démarche de type AEU - Approche Environnementale de l'Urbanisme), intégrant : - Les potentiels de réhabilitation et de restructuration des zones existantes afin de les rendre plus attractives et réduire la consommation d'espace, - Les principes d'aménagement paysagers et d'insertion dans le site (patrimoine bâti et paysager, exposition aux vues, etc.), de façon à concilier la demande de visibilité (enseignes) et de qualité paysagère du site, - La protection des milieux naturels et les principes de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, régulation et prétraitement) et grises (recyclage), y compris par la maîtrise des surfaces imperméabilisées, - L'accessibilité par les poids-lourds et convois exceptionnels, - L'accessibilité par les transports en communs et les moyens de mobilités douces (liaisons attractives et sécurisées avec les bourgs et agglomérations), - La protection des zones habitées vis à vis des nuisances liées au trafic des poids-lourds, - Les possibilités de mutualisation et d'optimisation des stationnements, - La sécurité routière et la sécurité des piétons.	La capacité d'accueil a été vérifiée. Le besoin est avéré au vu des demandes reçues en mairie (4 lots). L'intégration est assurée par une orientation d'aménagement. La gestion sur site des eaux pluviales sera la règle du PLU. La zone est accessible. Le projet est à l'écart des zones fréquentées en priorité par les enfants.
P3 III.5 Activités artisanales et services aux centres des bourgs. Les communes encourageront le maintien voire l'implantation de ces activités dans les centres bourgs en créant des conditions favorables en termes d'extension, d'accessibilité et de stationnement. Elles veilleront à valoriser leur effet d'animation par un aménagement de qualité de l'espace public (*cf. Deuxième partie, chap. VI*).	

P3 IV.1 Hébergements touristiques. Les communes veilleront à promouvoir, dans la mesure des besoins constatés et dans la limite des capacités d'accueil du territoire, la réhabilitation et la construction d'hébergements touristiques. Leur intégration dans le tissu urbain des résidences balnéaires dans les pôles de développement littoraux sera particulièrement recherchée, afin de mutualiser au mieux les équipements et services de proximité.	Le centre culturel assure un important accueil pour un tourisme spécialisé.
P3 IV.1 Extension ou aménagement des campings. L'extension et l'aménagement de campings et en particulier de l'habitat léger de loisirs (HLL) devraient répondre aux mêmes exigences qualitatives que les projets d'urbanisation, en ce qui concerne l'intégration paysagère, l'aspect des aménagements et la protection des milieux naturels sensibles (Loi Littoral). Ces campings devront aussi contribuer à la résorption du camping illégal dans les espaces sensibles, à proximité des emplacements existants.	Sans objet.
P3 IV.1 Points multiservices pour camping-cars Les communes pourront aménager des points multiservices pour les camping-cars, de préférence à proximité des « aires d'accueil » (cf. Troisième partie, chap. IV.2), des parcs à bateaux ou en extension d'un camping existant. Ces points multiservices prendront la forme d'aménagements légers, construits hors des espaces remarquables. Ils devront respecter les prescriptions de la Loi Littoral s'appliquant à ce type de construction, au même titre que les campings (cf. ci-dessus).	Sans objet.
P3 IV.2 Tourisme vert et rural. Afin de faciliter la pratique des activités itinérantes de plein air, les communes sont encouragées à accompagner à leur échelle les projets en faveur de la pêche à pied, de la randonnée, du cyclotourisme et du tourisme équestre. A ce titre, elles soutiendront également les initiatives des particuliers (accueil à la ferme, hébergement rural, artisanat artistique, etc.), notamment par l'accès aux informations et la communication.	Le règlement prévoit des exceptions aux restrictions de constructions et d'aménagements en zone rurale pour le tourisme vert.
P3 IV.2 Itinéraires de randonnées et voies vertes. Les communes, en collaboration avec le Conseil Général, mettront en valeur le réseau de voies vertes, notamment le « plan vélo » adopté (cf. Deuxième partie) ou encore le sentier du littoral. Elles pourront mettre en place des outils collectifs pour informer les pratiquants de la randonnée pédestre, du cyclotourisme ou de la randonnée équestre sur les circuits et cheminements existants. Ensemble, elles engageront une réflexion sur les complémentarités entre les différentes activités de tourisme doux et l'aménagement de nouveaux itinéraires.	Les voies du PDIPR ne sont pas mises en cause par le projet.
P3 VII.2 Protection contre le bruit. De manière générale, les communes chercheront à limiter au maximum les nuisances de bruit dans les traversées de localités pour en assurer la qualité de vie et l'attractivité, notamment par : - la modération du trafic, - l'isolation phonique des habitations les plus touchées, l'atténuation des réverbérations (choix de matériaux, aménagements d'espaces verts, arbres, etc.).	Les extensions d'urbanisation sont situées en dehors des zones les plus bruyantes.
P3 VII.4 Rayonnement électromagnétique Les communes tiendront compte des potentielles nuisances et risques pouvant être causés par des antennes de téléphone mobile lors du choix de leur implantation et/ou, réciproquement, lors de la définition de nouvelles zones à urbaniser.	Les constructions sont proscrites à proximité du point culminant pour que les antennes d'émission et de relais puisent y être implantées.

11. Justification de la compatibilité avec le SDAGE.

Les objectifs du SDAGE ont été rappelés au 1.2.3. ci-dessus.

Le tableau ci-dessous explicite la façon dont le PLU y répond.

La prise en compte du changement climatique	
L'intégration du littoral	Sans objet.
La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques	L'urbanisation est réservée aux espaces bénéficiant ou pouvant bénéficier de l'assainissement collectif.
La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques	
La réduction des pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses	
La réduction des pollutions microbiologiques des milieux	
La protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La zone de captage d'eau fait l'objet d'une protection rigoureuse qui y interdit toute urbanisation et toute extension au sol des habitations existantes.
La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides	Les zones humides sont exclues des zones urbanisées ou à urbaniser.
La gestion de la rareté de la ressource en eau	Le règlement favorise la récupération de l'eau de pluie.
La limitation et la prévention du risque d'inondation	Les zones inondables sont exclues des zones urbanisées ou à urbaniser.

12. Indicateurs à élaborer pour l'évaluation du plan.

Afin d'évaluer la réalisation du PLU, la commune se propose de suivre les indicateurs suivants.

Surface de parcelles vendues pour construction en zone 1AUa
Surface de plancher à usage d'habitation construite en zone 1AUa
Nombre de logements construits en zone 1AUa
Nombre d'habitants en zone 1AUa
Surface de parcelles vendues pour construction en zone 1AUb
Surface de plancher à usage d'habitation construite en zone 1AUb
Nombre de logements construits en zone 1AUb
Nombre d'habitants en zone 1AUb

13. Conformité du présent rapport avec l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

L'article R123-2 du code de l'urbanisme stipule :

« Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 »

Le présent rapport répond à ces spécifications de la façon suivantes :

1° : Chapitres 1 (parties) , 2 et 3.
2° - Analyse de l'état initial de l'environnement : Chapitre 1 (parties)
2° - Questions de consommation de l'espace : article 1.5.6, article 3.3.4, article 5.3.10 et titre 2.7
3° : Chapitres 4, 5, 6 et 7.
4° : Chapitre 9.
5° : Chapitre 12.

14. Concertation.

Conformément à la délibération consécutive à la prescription du PLU, deux réunions publiques de concertation ont été organisées :
- le 3 décembre 2012, avant délibération du PADD,
- le 10 décembre 2013, avant que le PLU soit soumis à délibération pour arrêt.

15. Modifcation apportée à l'issue de l'enquête publiques.

15.1. Modifications apportées en application des évolutions législatives ou réglementaires intervenues entre l'approbation et l'arrêt.

En application combinée des lois du 24.03.2014 et du 13.10.2014, les zones Ah et Nh, dites STECAL ont été toutes supprimées et le règlement des zones A et N ont été mis en conformité.

La référence au schéma régional de cohérence écologique a été ajoutée.

En application de la nouvelle rédaction de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme, les articles 12 du règlement ont été complétés de mentions relatives au stationnement des vélos.

15.2. Prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur.

L'avis favorable du commissaire enquêteur sous réserves a été pris en compte comme indiqué ci-dessous.

Les modifications suivantes ont été apportées en conséquence.

La zone 1AUb prévue à proximité du village Le Clos Neuf a été supprimée. Le titre correspondant du règlement a également été supprimé.

La zone 2AU également prévue à proximité du même village a aussi été supprimée.

La zone 2AU prévue à proximité du village de Garot a été réduite.

La zone 1AUb prévue à proximité du Village de Rabec a été remplacée par une intégration dans la zone Ub de celui-ci, avec incorporation de la parcelle B 260.

Une zone N a été créée afin de protéger le bois de la Fricannière.
Entre ce bois et la zone N principale, les haies bocagères assurant la continuité écologique ont été protégées.
Le rapport de présentation a été complété de la carte d'interprétation de la trame écologique.

L'autorisation de transformation en logements de bâtiments situés en zone A a été supprimée, le commissaire enquêteur ayant fait droit aux observations des personnes publiques associées considérant comme insuffisantes les précautions qui auraient été prises, dans le règlement, pour préserver l'activité agricole.

Une mesure compensatoire a été mise en place en faveur de l'agriculteur dont la surface épandable a été réduite par la création d'un secteur de la zone 1AUa de Garot. Voir 2.10. ci-dessus.
Les conditions d'estimation de la réduction des surfaces épandables ont par ailleurs été mieux expliquée justifiant ainsi l'approche la plus favorable aux intérêts de l'agriculteur concerné.

L'ensemble des remarques de formes et de détail des personnes publiques associées a été pris en compte.

Toutefois, la préconisation du commissaire enquêteur consistant, au sein de la zone 1AUa, à organiser l'urbanisation du secteur du Pont sec avant celle du secteur de Garot n'a pu être suivie dans la mesure où un permis d'aménager y avait déjà été accordé pour la création d'un lotissement avant la conclusion de l'enquête publique, que ce permis porte sur la totalité du secteur et que les travaux de viabilisation sont achevés.

15.3. Mises à jour.

Les cartes de références relatives à l'état des connaissance (zones humides, zones inondables, remontées de nappes) ont été remplacées par les documents les plus récents.

Les informations concernant les différents documents opposables en cours ou existants ont été mises à jour.