



Commune de Cerisy-la-Salle

Plan local d'urbanisme

**Projet d'aménagement et de
développement durable**

Version V.1.2.

Annexée à la délibération du conseil municipal du 14 janvier 2013

Sommaire.

0. Cadre législatif du PADD.	3
1. Agriculture, équipements pour services, loisirs et développement économique.	4
2. Habitat et équilibre social.	5
3. Aménagement de l'espace.....	6
4. Espaces naturels et ressources naturelles.	9
5. Patrimoine, paysage et cadre de vie.	10
6. Transports, circulation et déplacements.....	12
7. Communications numériques.	12

0. Cadre législatif du PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est défini par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En outre, au sujet du PADD, l'article L123-9 précise :

« Un débat a lieu au sein (...)du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

1. Agriculture, équipements pour services, loisirs et développement économique.

Ambitions :

Préserver et faciliter l'activité agricole.

Conforter et renforcer la fonction de pôle d'équilibre que la commune exerce vis à vis des communes voisines, particulièrement au sein de la communauté de communes.

Projets – Orientations générales :

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.
1.5.	Accueillir 140 nouveaux habitants d'ici 15 ans.
1.6.	Pour que l'extension de l'école puisse se faire dans le bourg, réserver aux équipements publics de l'espace à proximité.
1.7.	Créer une extension de la zone d'activité pour créer 4 parcelles d'environ 1 500 m ² destinées à des entreprises artisanales.
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.
1.9.	Maintenir les espaces réservés aux équipements de loisir au centre du bourg.

2. Habitat et équilibre social.

Ambitions :

Accueillir 140 habitants supplémentaires d'ici 15 ans en favorisant la mixité sociale, faisant une place à l'habitat collectif et aux logements locatifs.

Projets – Orientations générales :

2.1.	Créer 81 logements nouveaux à usage de résidence principale d'ici 15 ans.
2.2.	Favoriser en priorité la création des logements dans le bourg ou dans des zones d'extension de l'urbanisation prévues en continuité.
2.3.	Prévoir une zone d'urbanisation permettant de construire une demi-douzaine de logements disposant d'espace.
2.4.	Maintenir une offre diversifiée de mode d'occupation des logements : offre locative et offre sociale.
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.
2.6.	Favoriser le renouvellement urbain dans le centre bourg en valorisant les immeubles de qualité encore dépourvus de confort.
2.7.	Implanter les habitats en tenant compte des contraintes naturelles : <ul style="list-style-type: none"> - du relief pour assurer leur accessibilité, - en dehors des zones inondables.
2.8.	Implanter les habitats en tenant compte des autres activités : <ul style="list-style-type: none"> - éloignement des voies fréquentées au profit d'une urbanisation en profondeur, - respecter le fonctionnement des exploitations agricoles.
2.9.	Implanter les habitats en assurant la sécurité des accès : <ul style="list-style-type: none"> - 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.

3. Aménagement de l'espace.

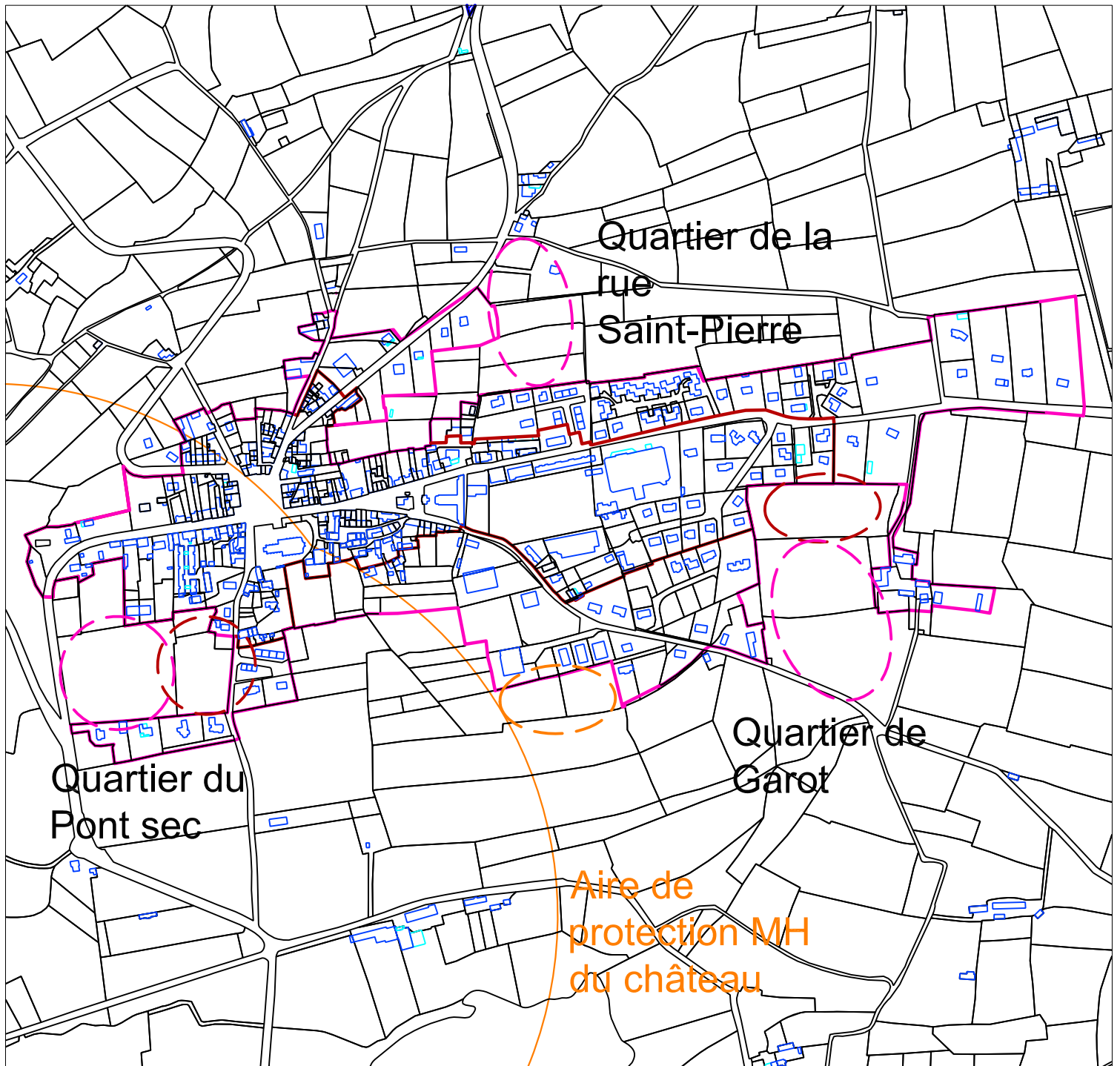
Ambition :

Réaliser les objectifs de développement de l'habitat et de développement économique en maîtrisant la gestion de l'espace, notamment en limitant la consommation d'espaces agricoles.

Projets – Orientations générales :






3.1.	Assurer l'urbanisation des dents creuses.
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.
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.
3.4.	Dans un village, prévoir une extension de l'urbanisation assurant une densité minimale de 8 logements à l'hectare pour 6 logements.
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.
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 m ²
3.7.	Prévoir de l'espace constructible pour une éventuelle extension de l'hôpital de jour.

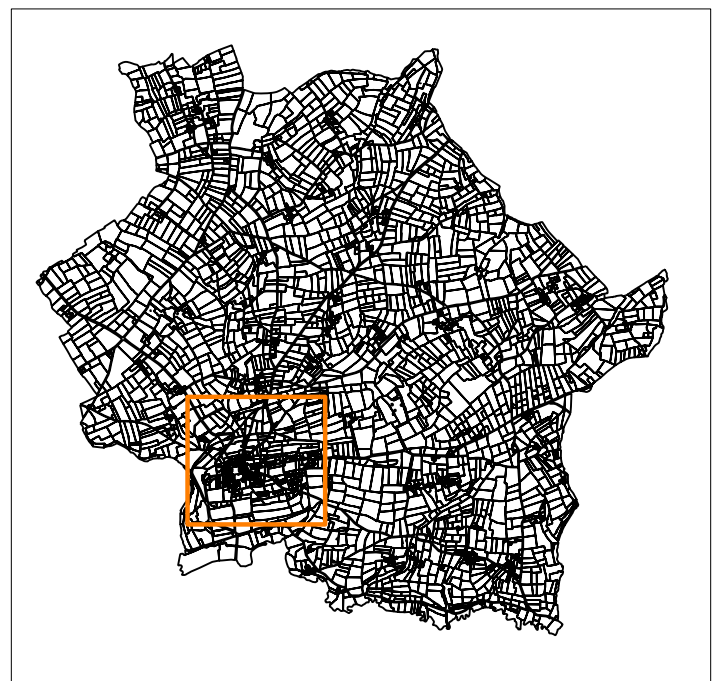
Ainsi seront assurées les obligations de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

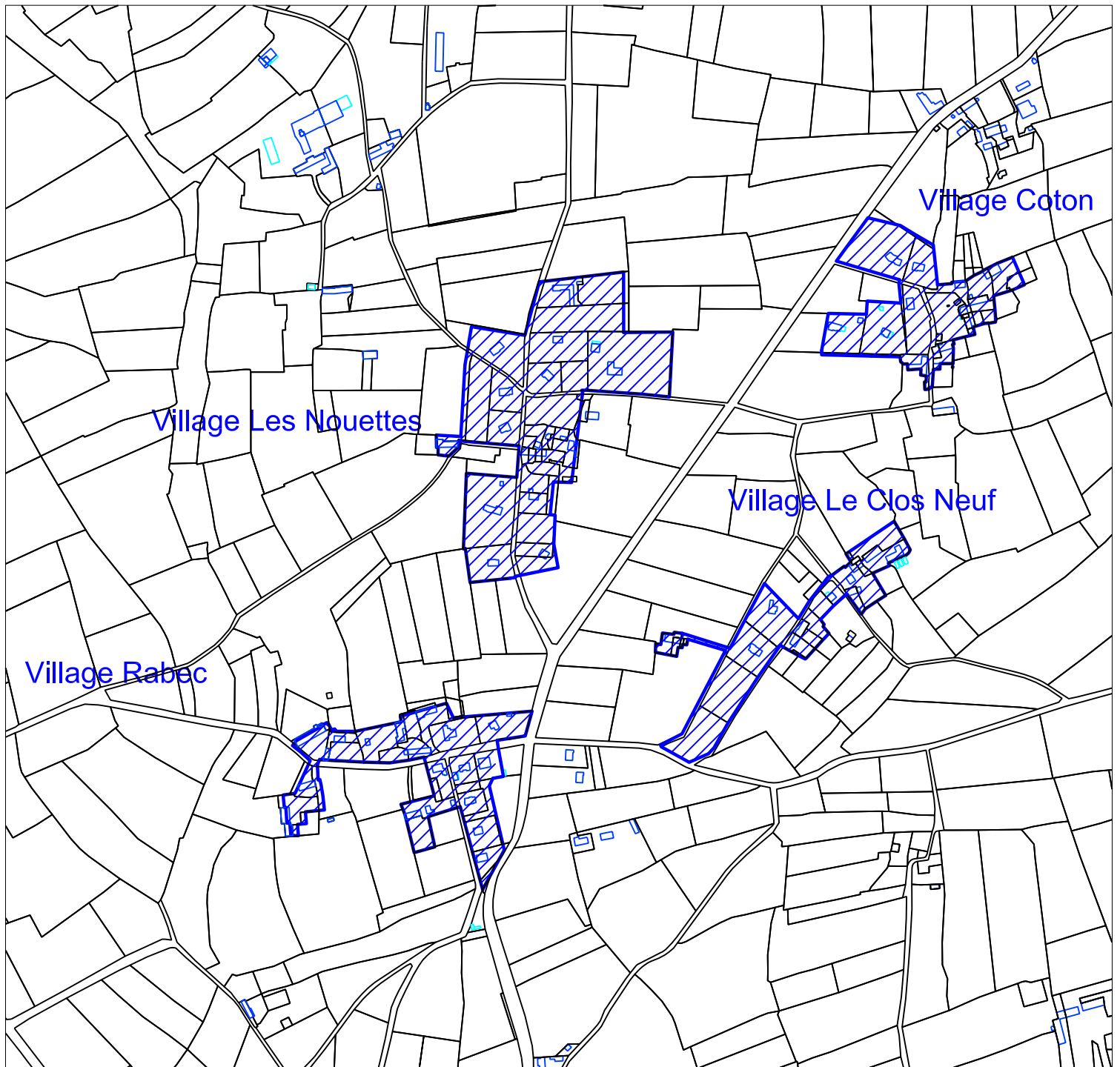


PLU de Cerisy-la-Salle

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
Orientations en matière d'extension de l'urbanisation dans le bourg.

-  Centre bourg
-  Centre urbain dense
-  Extension en continuité avec le centre dense
-  Extension au-delà du centre dense
-  Extension pour activités

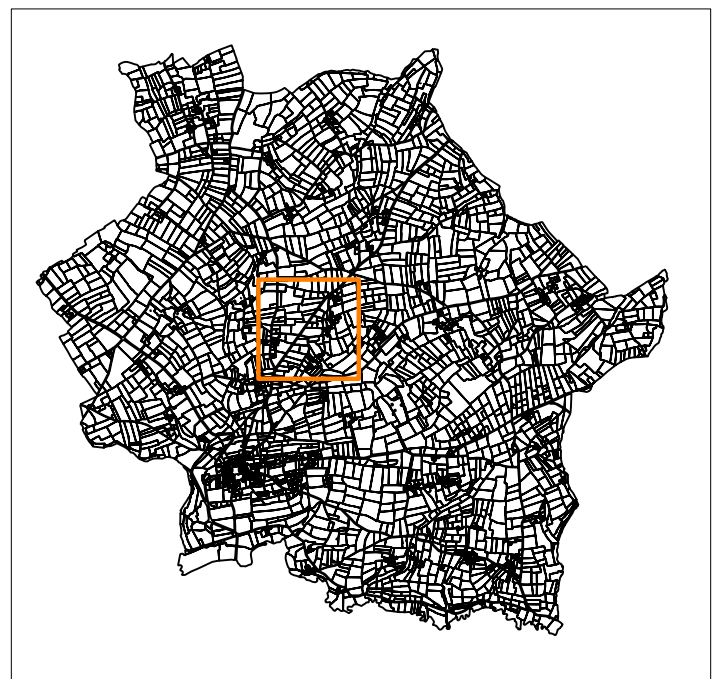




PLU de Cerisy-la-Salle

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 Orientations en matière d'extension de l'urbanisation dans les villages

○ Villages pouvant être concernés par une urbanisation limitée pour 6 logements



4. Espaces naturels et ressources naturelles.

Ambitions :

Assurer la protection des espaces naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau. Préserver la ressource en eau. Réaliser les objectifs de développement en maîtrisant l'effet du développement urbain sur l'environnement.

Projets – Orientations générales :

4.1.	Interdire l'urbanisation dans les zones humides identifiées par la DREAL de Basse-Normandie.
4.2.	Interdire les extensions d'urbanisation dans la ZNIEFF 2.
4.3.	Assurer aux exploitations agricoles la possibilité de réaliser leurs épandages en respectant les reculs imposés par la proximité des cours d'eau.
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.
4.5.	Interdire toute construction dans les zones de protection de captage. Tenir compte de besoins de redéploiement de certaines activités agricoles.
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.
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.
4.8.	Favoriser la réduction de la production de déchets de jardinage et favoriser le compostage local dans les limites imposées par la réglementation.

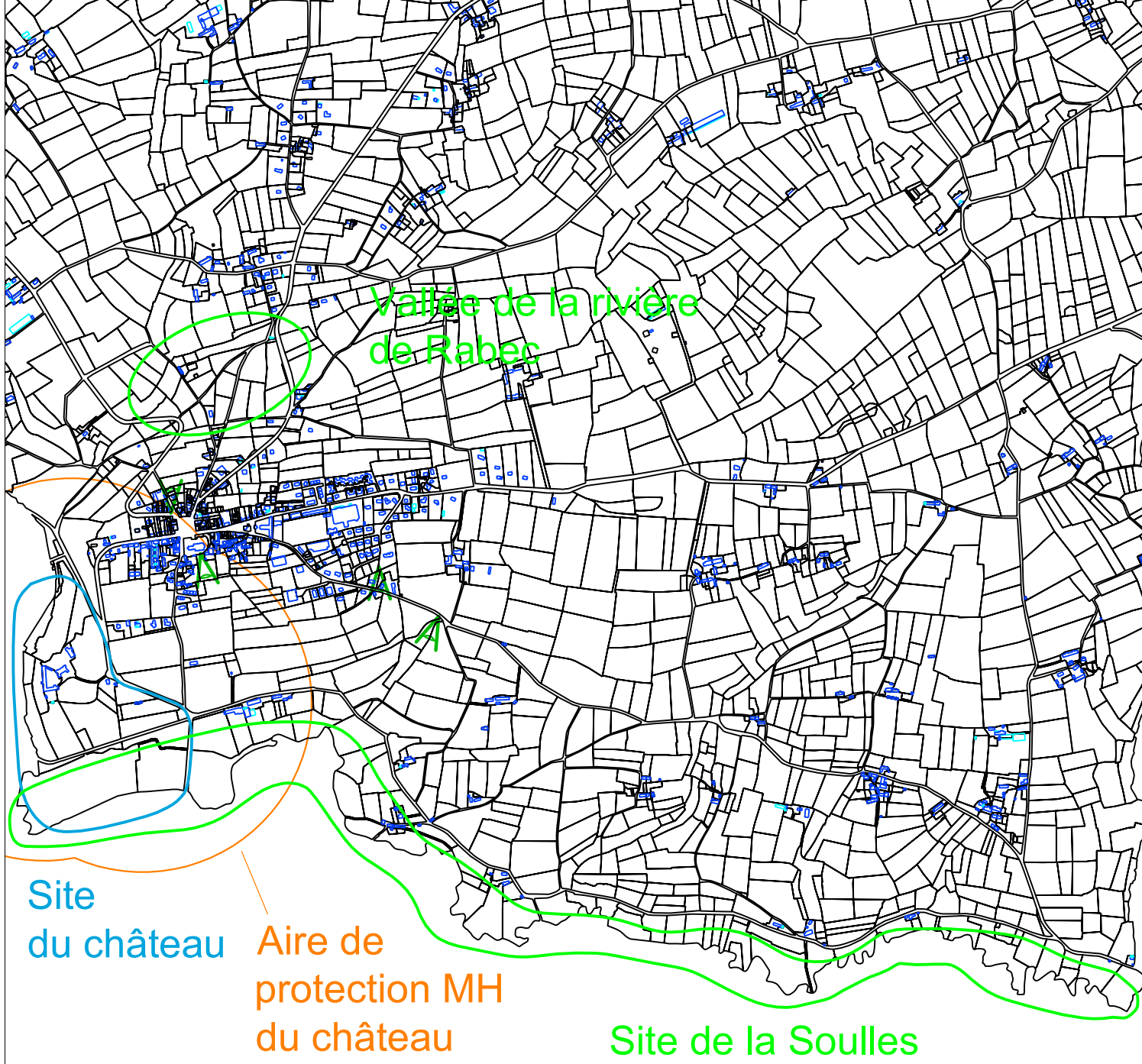
5. Patrimoine, paysage et cadre de vie.

Ambition.


Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine rural. Préserver la qualité du paysage, la restaurer dans les quelques cas où il a été dégradé. Assurer la cohérence et l'harmonie des espaces urbanisés.

Projets – Orientations générales :

5.1.	Préserver de tout aménagement sans restriction le site et les abords du château, sauf besoin d'exploitation du centre culturel.
5.2.	Préserver les paysages des bords de Soulles.
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.
5.4.	Préserver l'identité des entrées de bourg, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
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.
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.
5.7.	Interdire toute urbanisation diffuse et éviter le mitage des terres agricoles.
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.
5.9.	Identifier le patrimoine bâti rural qui pourra faire l'objet d'un changement de destination en application du 2 ^{ème} alinéa de l'article R 123-12 du code de l'urbanisme.
5.10	Eviter tout projet qui mettrait en péril les chemins non aménagés existants ou la reconquête des chemins publics abandonnés.



PLU de Cerisy-la-Salle
 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 Orientations en matière de protection du patrimoine et des paysages.

 Cone de vues.



6. Transports, circulation et déplacements.

Ambitions.

Faciliter les liaisons avec le bourg. Eviter la naissance de risques et de nuisances consécutifs au développement urbain à proximité de routes supportant une vitesse élevée. Favoriser les déplacements doux.

Projets – Orientations générales :

6.1.	Maintenir des places de stationnement nécessaires au covoiturage.
6.2.	Voir orientation 2.9.
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.

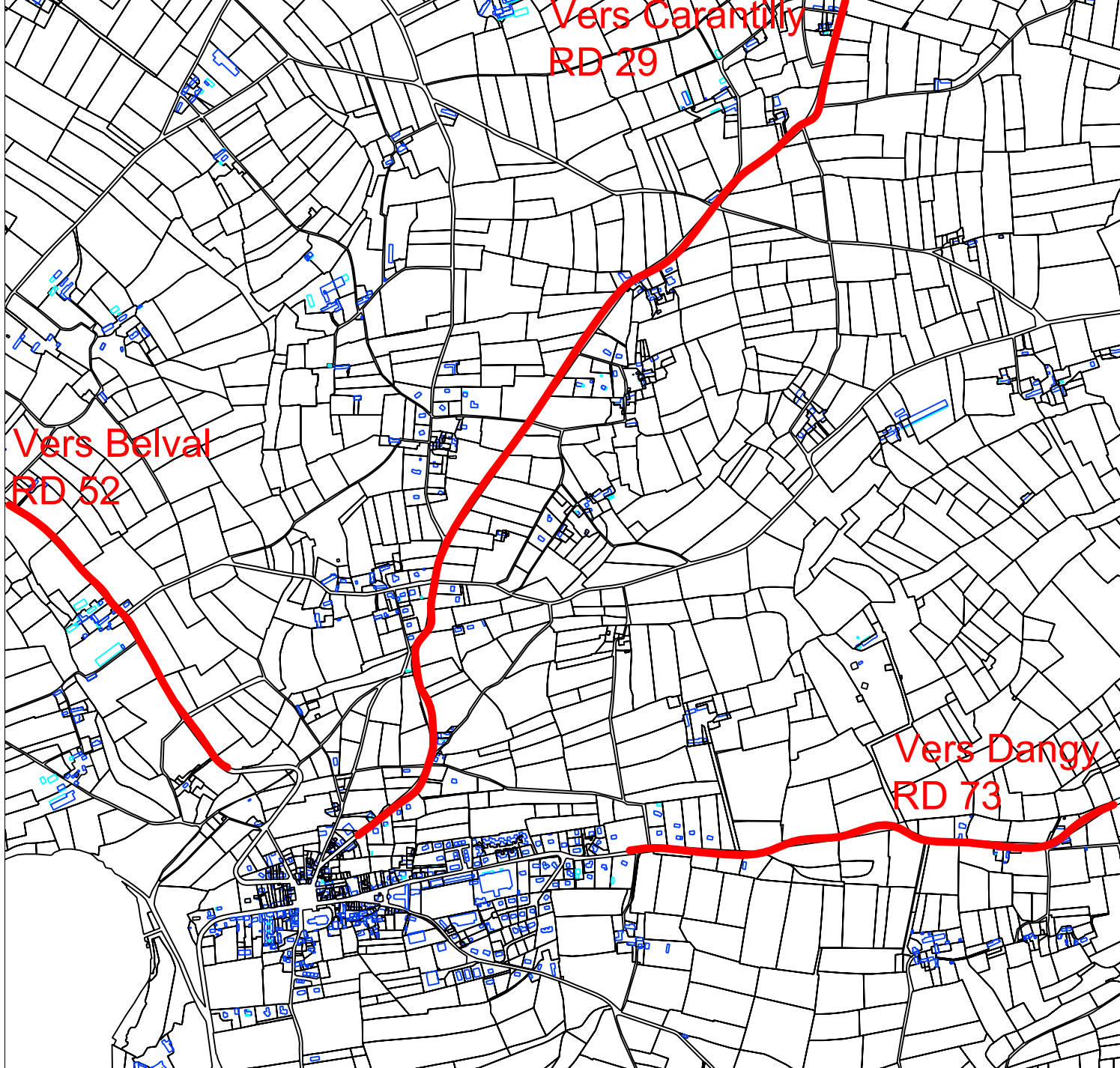
7. Communications numériques.

Ambition.

Prévoir des possibilités de couverture hertzienne pour compenser les zones d'ombre du réseau terrestre de distribution haut ou très haut débit.

Projets – Orientations générales :

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.
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.



PLU de Cerisy-la-Salle
Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
Orientations en matière de transports :
voies supportant des vitesses élevées.

