



Commune de Cerisy-la-Salle

Plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

Document approuvé

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

1. Présentation et localisation.

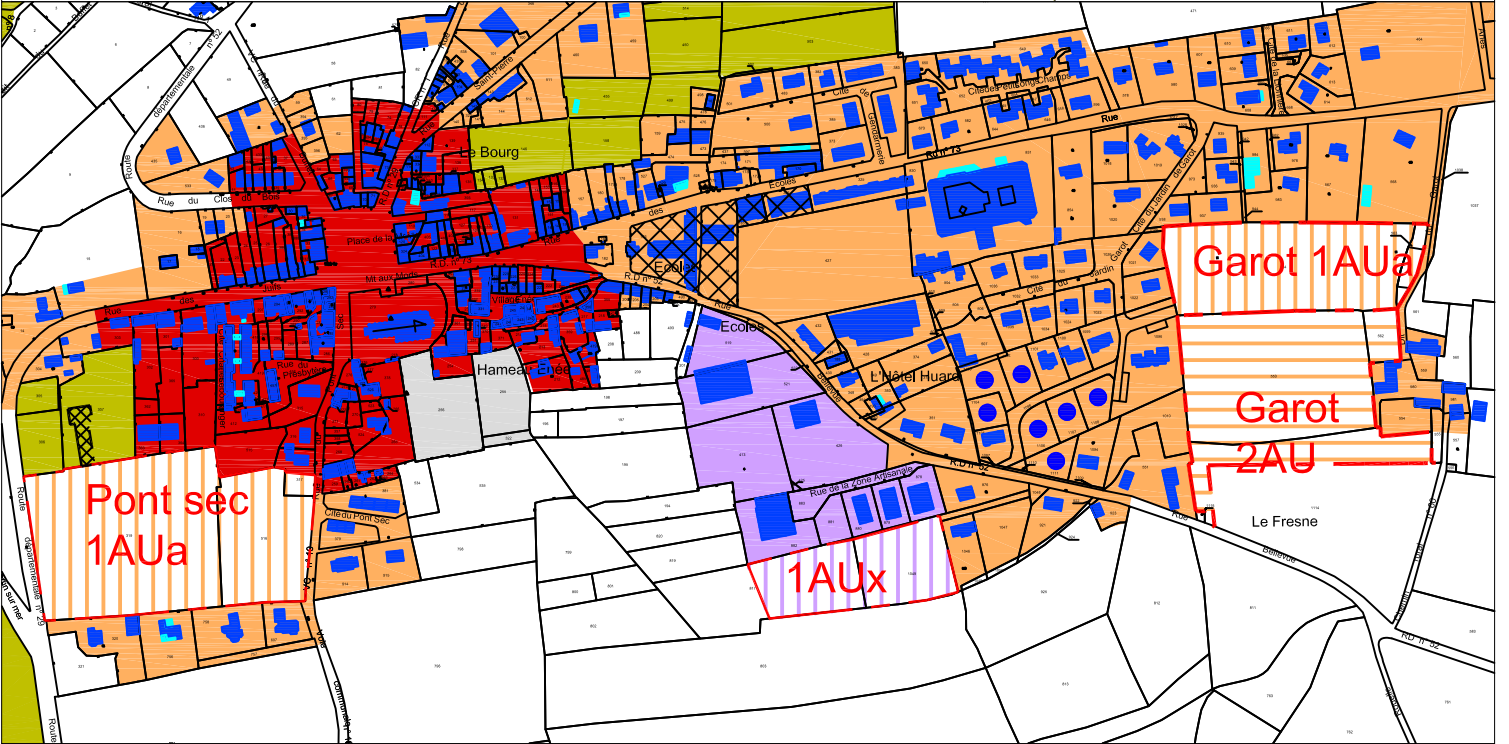
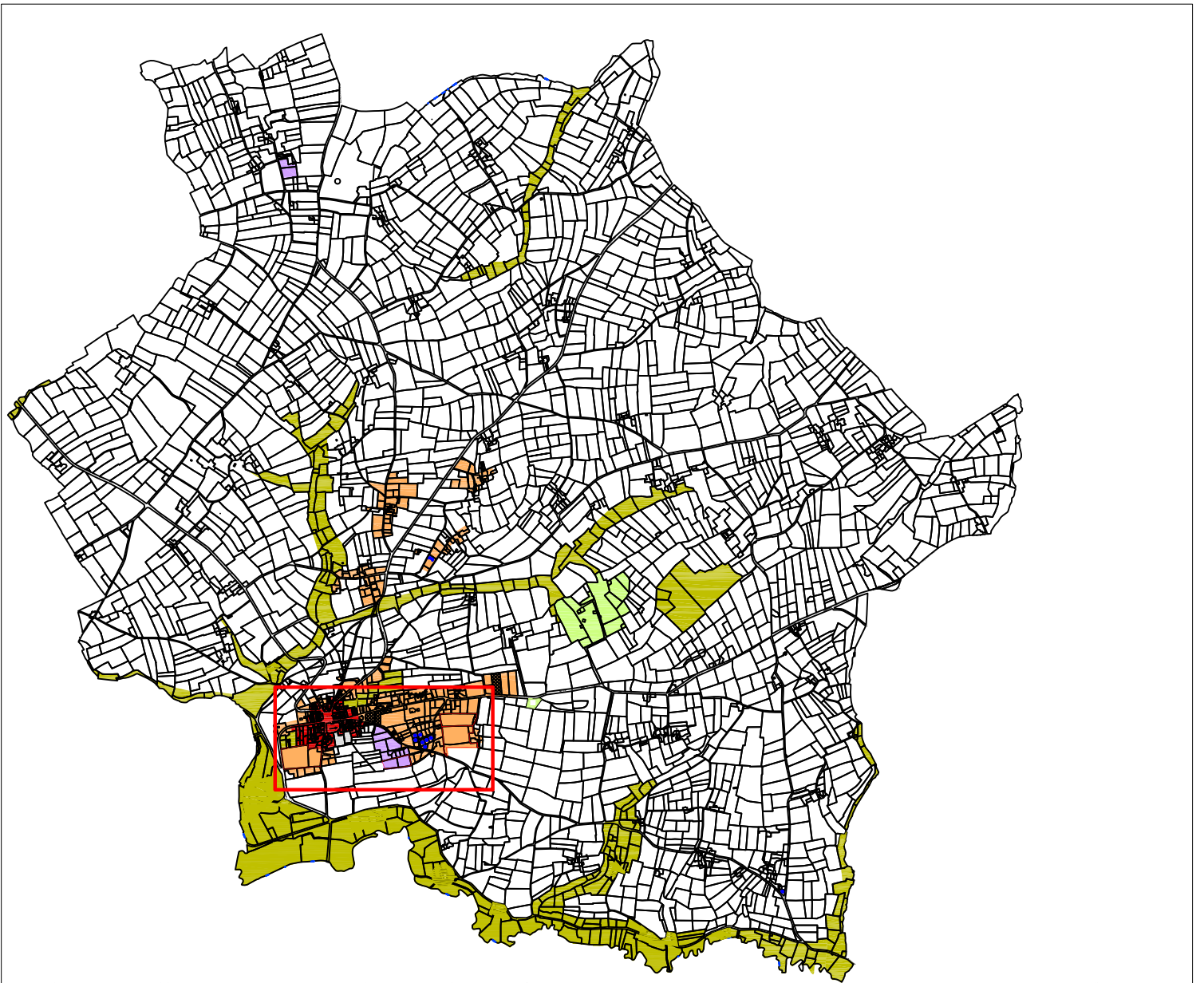
Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en application des articles L123-1-4 et R123-3-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement du PLU de Cerisy-la-Salle sont destinées à assurer l'efficacité du projet urbain de la commune dans quatre secteurs :

- celui du quartier du Pont sec, classé en zone 1AUa, vouée à l'urbanisation à vocation principale d'habitat,
- celui du quartier de Garot, également classé en zone 1AUa,
- celui de la zone 1AUx, vouée à l'urbanisation pour l'accueil d'activités,
- celui du quartier de Garot classé en zone 2AU, c'est à dire désigné pour une urbanisation future,

Dans ces secteurs, en effet, la commune souhaite organiser l'aménagement pour obtenir des résultats précis en termes de caractère urbain, de circulation, d'intégration paysagère et d'exposition climatique.

Les trois premiers secteurs sont connexes au bourg existant. Le dernier le serait après urbanisation de la zone 1AU.



PLU de Cerisy-la-Salle
Orientations d'aménagement et de programmation.
Localisation des secteurs concernés

2. Secteur du Pont Sec – Zone 1AUa.

2.1. Implantation géographique de la zone.

Le secteur du Pont sec se trouve au sud ouest du bourg, sur le coteau Nord de la vallée de la Souilles. Il est bordé au nord, à l'est et au sud par des espaces urbanisés du bourg. Il est bordé à l'Ouest par la route départementale 29.

Il est situé à proximité immédiate des commerces et de nombreux services publics du centre bourg.

Le secteur est entièrement inclus dans la zone de protection MH du château.



Les courbes de niveau y sont équidistantes et la pente, est sensiblement orientées au sud – sud – ouest. La pente est marquée (11 %) mais compatible à une urbanisation par paliers.



2.2. Vocation de la zone.

La zone 1AUa à laquelle ce secteur est rattaché est une zone naturelle non occupée destinés à être ouvertes à une urbanisation à caractère presque exclusif d'habitat, en continuité avec le bourg existant.

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.

La zone est caractérisée par une orientation bioclimatique et des dispositions favorisant le respect d'une densité élevée d'habitations, supérieure ou égale à 15 logements à l'hectare.

2.3. Objectifs des orientations.

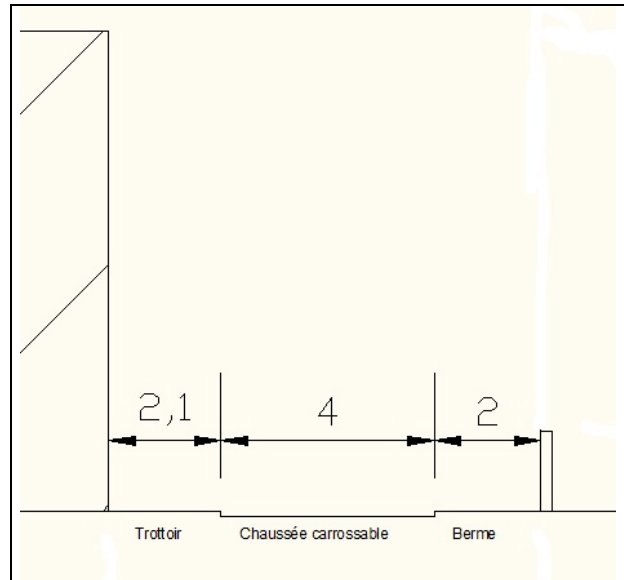
Les orientations, faisant synergie avec le règlement assurent la création d'une zone urbaine dense, offrant des façades sur rue, permettant des constructions orientées au sud bénéficiant d'une bonne qualité d'ensoleillement.

Elles préservent également un accès aux parcelles enclavées 305, 306 et 307 qui sont situées au nord de la zone afin de permettre leur éventuelle urbanisation ultérieure. Un emplacement réservé y est prescrit dans le plan de zonage pour compléter les orientation d'aménagement de la zone.

2.4. Principes de composition.

Les orientations prescrivent :

- la création de trois rues parallèles, sensiblement orientée Est – Ouest, avec adaptation possible aux courbes de niveau,
- la création d'une voie de rabattement reliant les extrémités Ouest de ces rues, l'une étant décalée pour assurer la sécurité de la circulation à proximité du débouché sur la route départemental
- la circulation en sens unique dans ces rues afin d'y autoriser un profil en travers ménageant une chaussée carrossable de 4 mètres, un trottoir d'environ 2 mètres et une berme d'environ 2 mètres également, destinée à recevoir une bande cyclable,
- l'alignement des façades le long de la rue, coté trottoir.



- le maintien d'un espace vert.

2.5. Desserte et accès.

La zone est desservie :

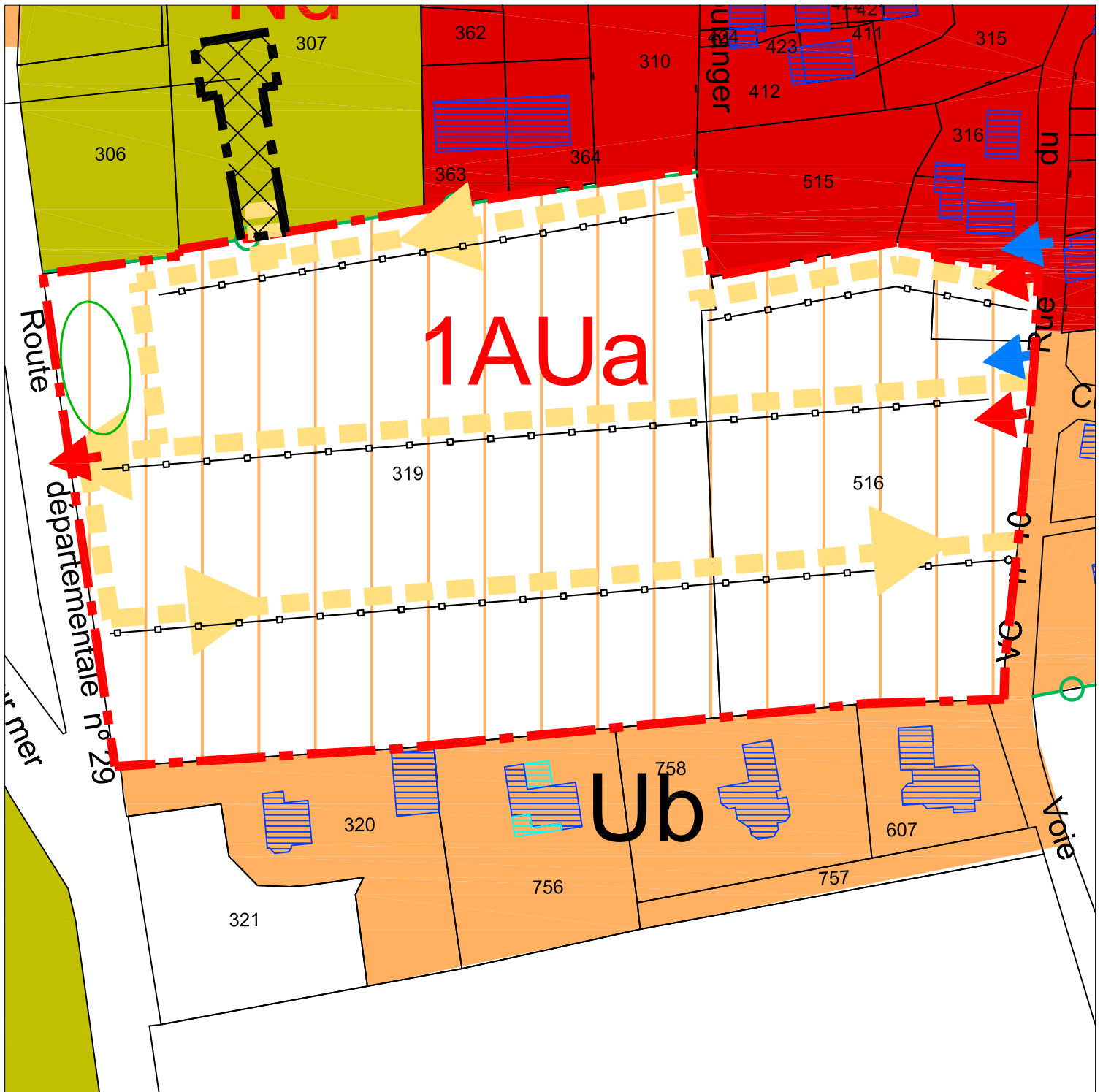
- à l'est, par la rue du Pont sec,
- à l'ouest, par la route départementale N°29.

Deux voies en sens unique permettent l'entrée aux véhicules à partir de la rue du Pont sec.

Deux sorties sont programmées : l'une rue du Pont sec, l'autre vers la route départementale.

2.6. Alimentation par les réseaux.

La desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales doit être assurée. En cas d'aménagement d'ensemble, ces dessertes sont à la charge de l'aménageur.



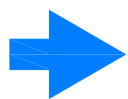
PLU de Cerisy-la-Salle

Orientations d'aménagement et de programmation.

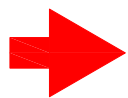
Quartier du Pont Sec



Limites de zone.



Accès à la zone pour les piétons.



Accès à la zone pour les véhicules automobiles.



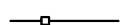
Espace vert.



Rue à créer.



Sens unique de circulation automobile.



Alignement de façades sur rue.

3. Secteur de Garot – Zone 1AUa.

3.1. Implantation géographique de la zone.

Le secteur de Garot se trouve au sud est du bourg, sur le coteau Nord de la vallée de la Souilles. Il est bordé au nord et à l'ouest par des espaces urbanisés, à l'est et au sud par des espaces agricoles.

Il est situé à proximité immédiate de nombreux services publics du centre bourg. Les commerces sont accessibles.

Le secteur est entièrement en dehors de la zone de protection MH du château.



Les courbes de niveau y sont équidistantes et la pente est sensiblement orientées au sud – sud – ouest. La pente y est marquée (9 %) mais compatible avec une urbanisation par paliers.



3.2. Vocation de la zone.

La zone 1AUa à laquelle ce secteur est rattaché est une zone naturelle non occupée destinés à être ouvertes à une urbanisation à caractère presque exclusif d'habitat, en continuité avec le bourg existant.

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.

La zone est caractérisée par une orientation bioclimatique et des dispositions favorisant le respect d'une densité élevée d'habitations, supérieure ou égale à 15 logements à l'hectare.

3.3. Objectifs des orientations.

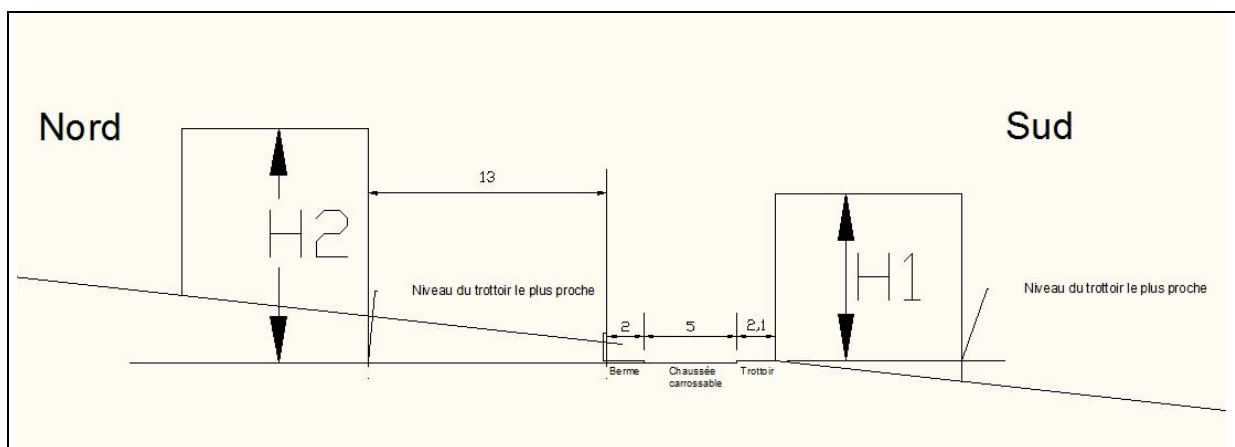
Les orientations, faisant synergie avec le règlement assurent la création d'une zone urbaine dense, offrant des façades sur rue, permettant des constructions orientées au sud bénéficiant d'une bonne qualité d'ensoleillement.

3.4. Principes de composition.

Les orientations prescrivent :

- la création d'une rue à double sens, sensiblement orientée Est – Ouest, sauf raccordement en baïonnette de l'accès ouest,
- l'alignement des façades situées au sud de la rue, le long de celle-ci, coté trottoir,
- l'alignement des façades situées au nord de la rue, à 13 mètres de celle-ci.
- le maintien d'un espace vert.

Le règlement définit les hauteurs maximales des bâtiments par rapport à une même référence en tenant compte de la pente de façon à assurer un étagement régulier des lignes de construction.



3.5. Desserte et accès.

Les accès se font par les rues du jardin de Garot.

3.6. Alimentation par les réseaux.

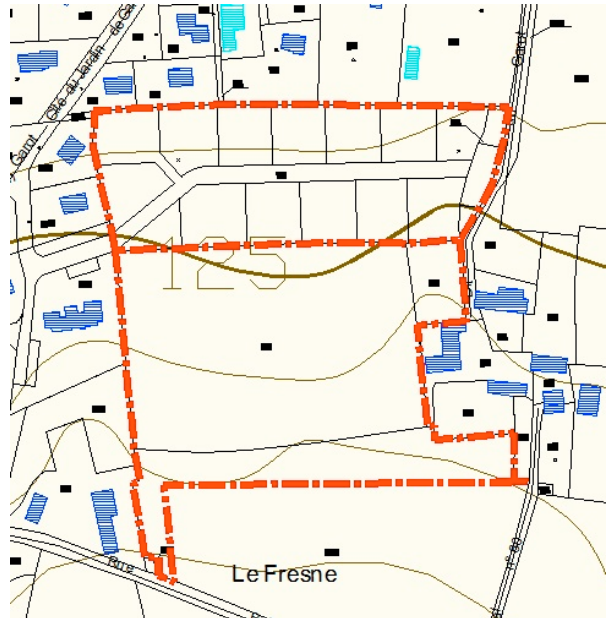
La desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales doit être assurée. En cas d'aménagement d'ensemble, ces dessertes sont à la charge de l'aménageur.

4. Secteur de Garot – Zone 2AU.

4.1. Implantation géographique de la zone.

Ce second secteur de Garot se trouve au sud est du bourg, sur le coteau Nord de la vallée de la Soulles. Il est actuellement bordé au nord et à l'ouest par des espaces agricoles sauf localement, à l'est et à l'ouest. Le secteur est entièrement en dehors de la zone de protection MH du château.

Les courbes de niveau y sont équidistantes et la pente est sensiblement orientées au sud – sud – ouest. La pente y est faible.



4.2. Vocation de la zone.

La zone 2AU est une zone naturelle ayant actuellement un usage agricole, non ouverte à l'urbanisation mais susceptible de l'être après modification du PLU sous réserve de ne pas compromettre les entreprises agricoles concernées. Dans le cadre d'une modification de PLU, elle fera l'objet d'une orientation d'aménagement définitive, la présente n'étant qu'une ébauche relative aux accès.

4.3. Objectifs des orientations.

Les ébauches d'orientations sont destinées à préserver la zone d'aménagements qui compromettraient une urbanisation future conforme au projet de la commune.

4.4. Principes de composition.

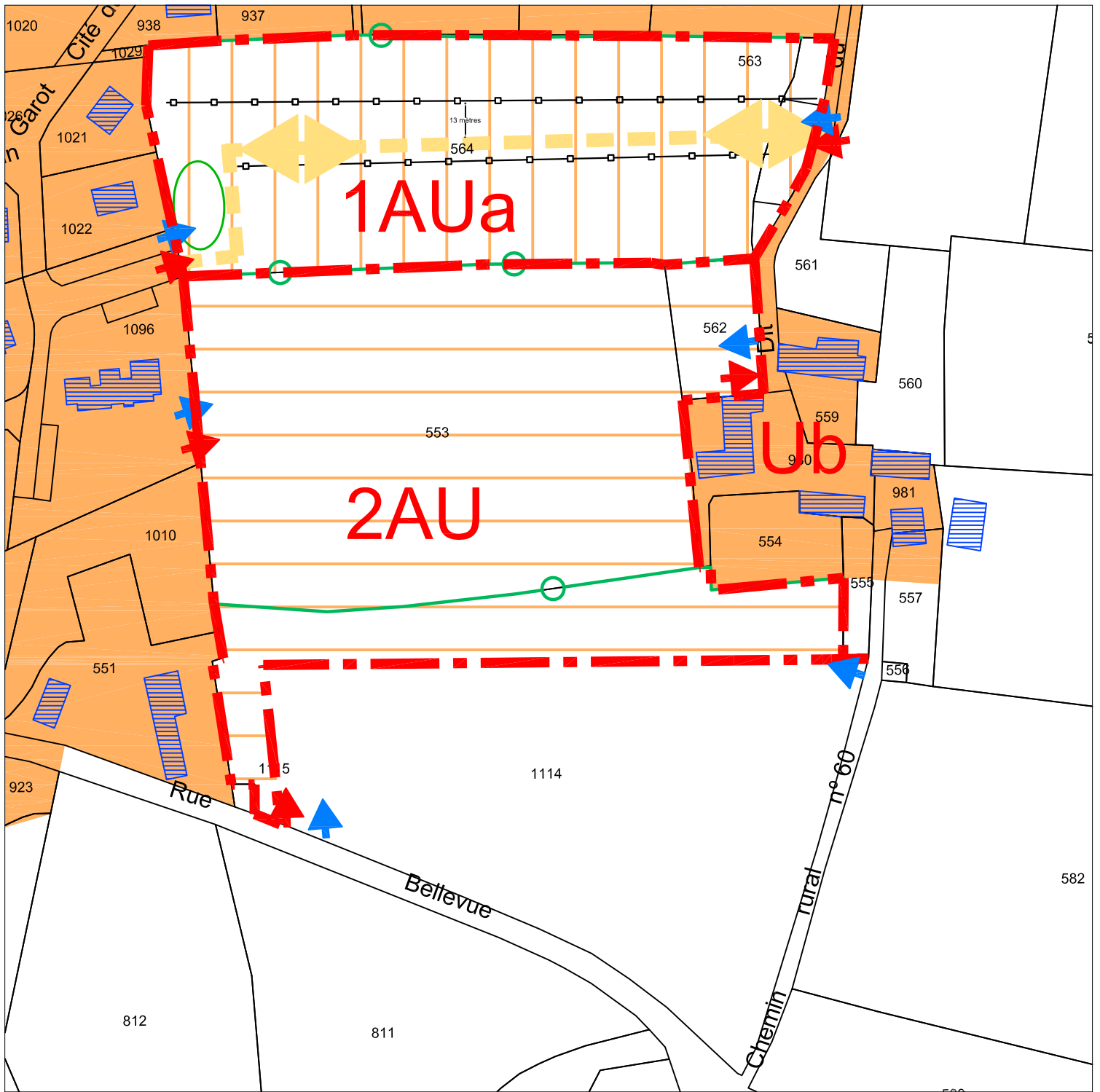
Sans objet.

4.5. Desserte et accès.

Les accès pourront se faire par la rue du jardin de Garot, par la RD 52 et, pour les piétons par le chemin de Garot.

4.6. Alimentation par les réseaux.

Sans objet.



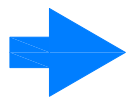
PLU de Cerisy-la-Salle

Orientations d'aménagement et de programmation.

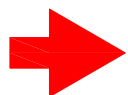
Quartier de Garot



Limites de zone.



Accès à la zone pour les piétons.



Accès à la zone pour les véhicules automobiles.



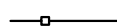
Espace vert.



Rue à créer.



Circulation automobile à double sens



Alignement de façades.



Haie protégée à maintenir.

5. Zone 1AUx.

5.1. Implantation géographique de la zone.

La zone 1AUx se trouve au sud est du bourg, sur le coteau Nord de la vallée de la Souilles. Il est bordé au nord et à l'est par des espaces urbanisés, à l'Ouest et au Sud par des espaces agricoles.

Il est créé en continuité avec la zone Ux.

Le secteur est entièrement en dehors de la zone de protection MH du château.



Les courbes de niveau y sont équidistantes et la pente est sensiblement orientées au sud. La pente y est faible.



5.2. Vocation de la zone.

Il s'agit d'une naturelle non occupée destinés à être ouvertes à une urbanisation à caractère principal d'activité, en continuité avec le bourg existant et avec la zone Ux existante.

5.3. Objectifs des orientations.

Les orientations, faisant synergie avec le règlement assurent :

- un éloignement convenable de la construction à usage d'habitation qui la jouxte par l'est,
- une protection optimale du paysage apprécié depuis la vallée de la Souilles.

5.4. Haies protégées.

Le PLU protège les haies bocagères bordant la zone par le Nord et par le Sud.

5.5. Principes de composition.

Les orientations prescrivent :

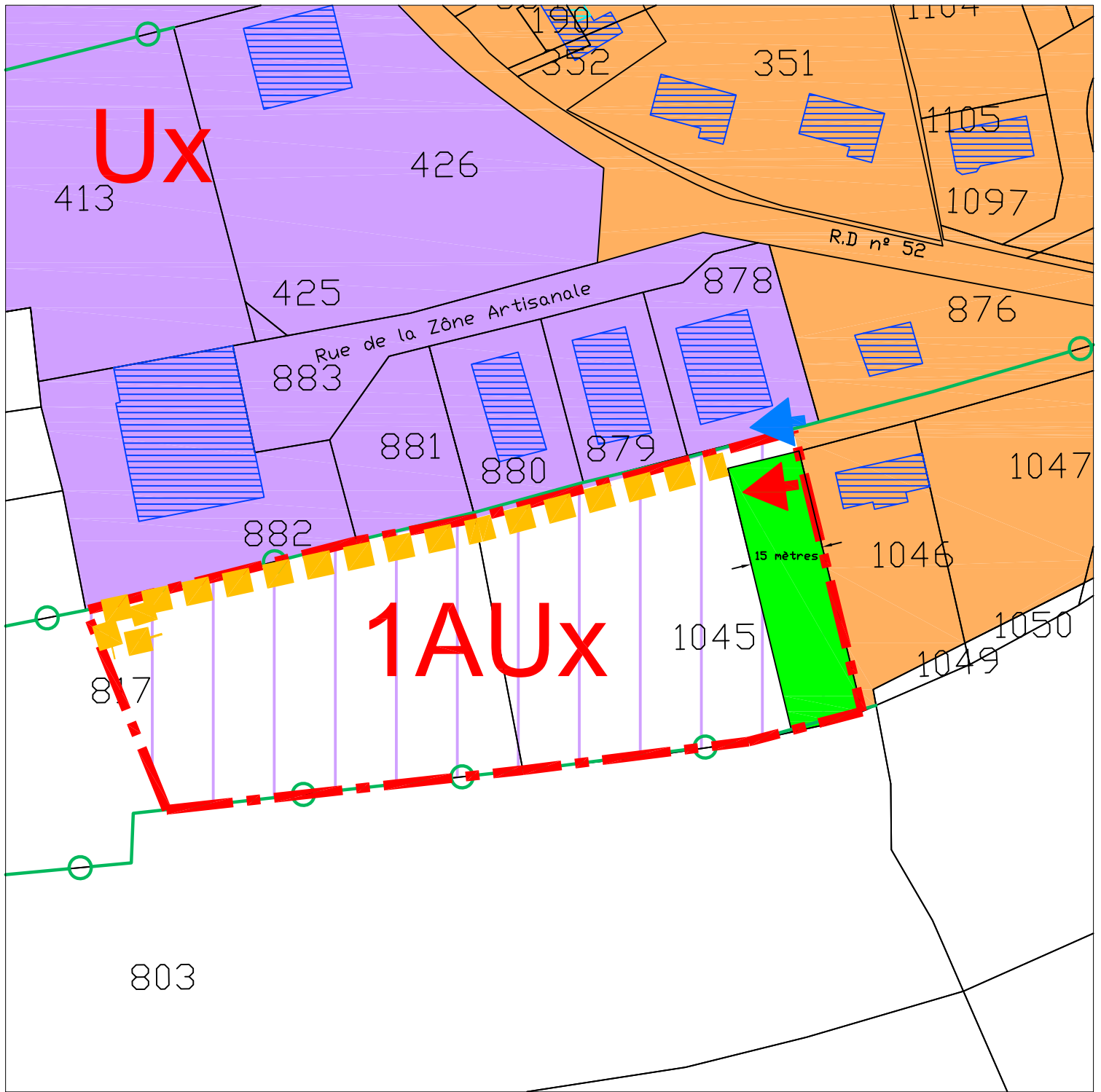
- la création d'une voie avec raquette de retournement,
- la création d'un espace planté de 15 mètres de largeur.

5.6. Desserte et accès.

Les accès se font par la RD 52, à partir d'une amorce de voie existante.

5.7. Alimentation par les réseaux.

La desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales doit être assurée. En cas d'aménagement d'ensemble, ces dessertes sont à la charge de l'aménageur.



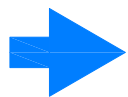
PLU de Cerisy-la-Salle

Orientations d'aménagement et de programmation.

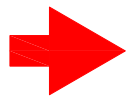
Quartier de Garot



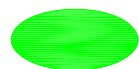
Limites de zone.



Accès à la zone pour les piétons.



Accès à la zone pour les véhicules automobiles.



Espace planté.



Rue à créer et raquette de retournement.



Haies protégées.