

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE  
**Commune de Roncey**



**Carte Communale**  
► **Rapport de présentation**

**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

114 Rue du Maréchal Juin  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 63 52  
Fax 02 33 75 62 47  
Email [planis@wanadoo.fr](mailto:planis@wanadoo.fr)

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral du ... 5 JAN. 2007  
SAINT LO, le

Pour le Préfet  
L'Attaché de Préfecture  
Chef de Bureau Délégué

D. MOREL

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

en date du

7 septembre 2006  
visée par la Sous-  
Préfecture de  
Boutances le  
12 septembre 2006  
de Maisse,

Septembre 2006

# Sommaire

<b>1 Préambule</b> .....	<b>p 1</b>
1.1 Généralités .....	p 1
1.2 Le régime juridique des cartes communales .....	p 1
1.3 Modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune.....	p 2
1.4 Le contenu du document .....	p 2
<b>2 Présentation de la commune</b> .....	<b>p 3</b>
2.1 Situation géographique de la commune de Roncey.....	p 3
2.2 La commune et son contexte .....	p 5
<b>3 Analyse statistique</b> .....	<b>p 6</b>
3.1 Données démographiques .....	p 6
3.1.1 Importance et évolution de la population.....	p 6
3.1.2 Structure par âge.....	p 7
3.1.3 La population active.....	p 8
3.2 Economie.....	p 11
3.2.1 Agriculture.....	p 11
3.2.2 Artisans et Entreprises .....	p 15
3.2.3 Commerces et Services .....	p 17
3.3 Caractéristiques et évolution du parc immobilier.....	p 18
3.3.1 Composition du parc immobilier de Roncey.....	p 18
3.3.2 Age du parc immobilier de Roncey .....	p 19
3.3.3 Confort du parc immobilier de Roncey .....	p 20
3.3.4 Evolution du parc immobilier de Roncey .....	p 20
<b>4 Etat initial de l'environnement, paysages naturel, rural et urbain.....</b>	<b>p 22</b>
4.1 Le cadre physique .....	p 22
4.1.1 Géologie .....	p 22
4.1.2 Topographie.....	p 24
4.1.3 Hydrographie.....	p 25
4.1.4 Risques naturels : zone inondable .....	p 25
4.2 Analyse paysagère de Roncey .....	p 26
4.2.1 Le paysage rural.....	p 27
<i>Un paysage de bocage à maille assez serrée</i> .....	p 27
<i>Des espaces cultivés.....</i>	p 27
4.2.2 Le paysage naturel .....	p 28
<i>Une forte présence de l'eau</i> .....	p 28
<i>Quelques zones boisées</i> .....	p 28
<i>Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.....</i>	p 29

# 1 - Préambule

## 1.1 Généralités

Au début des années 1990, la commune de Roncey s'est dotée d'une première Carte Communale. Devenue obsolète, l'ensemble du territoire de cette commune est donc aujourd'hui régit par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le « principe de constructibilité limitée », institué par l'article L. 111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut-être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc...

## 1.2 Le régime juridique des Cartes Communales

Définition du statut de document d'urbanisme des Cartes Communales : l'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II, relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1er du Code de l'urbanisme, un chapitre IV relatif aux Cartes Communales (articles L. 124-1 et suivants). Celui-ci consacre législativement les Cartes Communales et donne ainsi à ces documents le statut de documents d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- les Cartes Communales se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme que celui comportant les Schémas de COhérence Territoriale (S.CO.T.) et les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- enfin, les Cartes Communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

La Carte Communale constitue un document d'urbanisme simple et souple qui permet à la commune de définir quelques principes d'aménagement devant respecter les obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définis notamment par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

### **1.3 Modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune**

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par délibération du Conseil municipal de Roncey, fin 2002.

**Les objectifs de la commune étaient de se doter d'un document d'urbanisme opposable aux tiers permettant de définir de nouvelles zones constructibles par rapport à l'ancienne Carte communale, en réponse à la demande recensée sur le secteur ainsi qu'à l'évolution économique (diminution du nombre de sièges d'exploitations, développement des PME,...).**

### **1.4 Le contenu du document**

En application des articles L. 124-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme, les Cartes Communales permettent :

- ✓ de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme ;
- ✓ de délimiter les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés. Il peut s'agir d'extension du bourg ou des hameaux existants, ou de la création de nouveaux secteurs constructibles, par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux. Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant ;
- ✓ de délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :
  - de l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ;
  - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Elles peuvent en outre préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

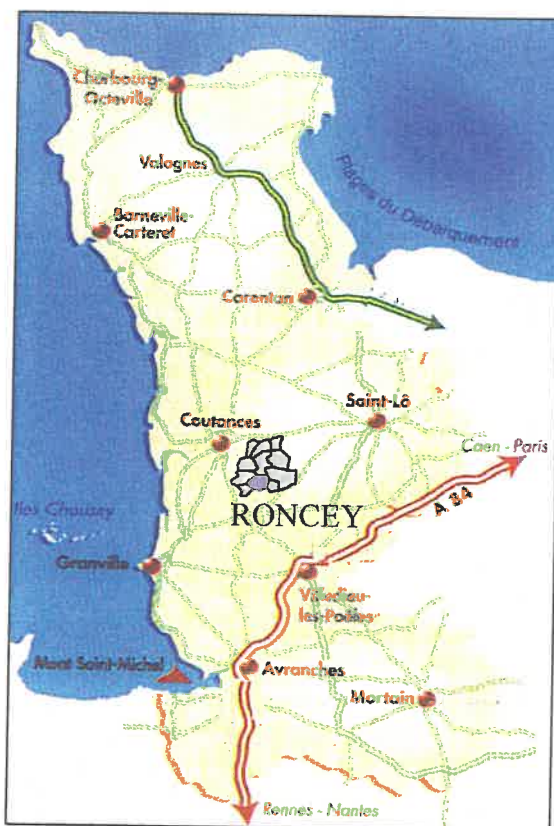
Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

## 2 - Présentation de la commune

### 2.1 Situation géographique de la commune de Roncey

Localisée dans le Centre-Manche, la commune de Roncey se situe :

- ✓ à moins de 5 min de Cerisy-la-Salle, Chef-lieu de Canton ;
- ✓ à moins de 30 min de trois pôles majeurs du Centre et du Sud-Manche : Coutances, Saint-Lô et Villedieu-les-Poêles.

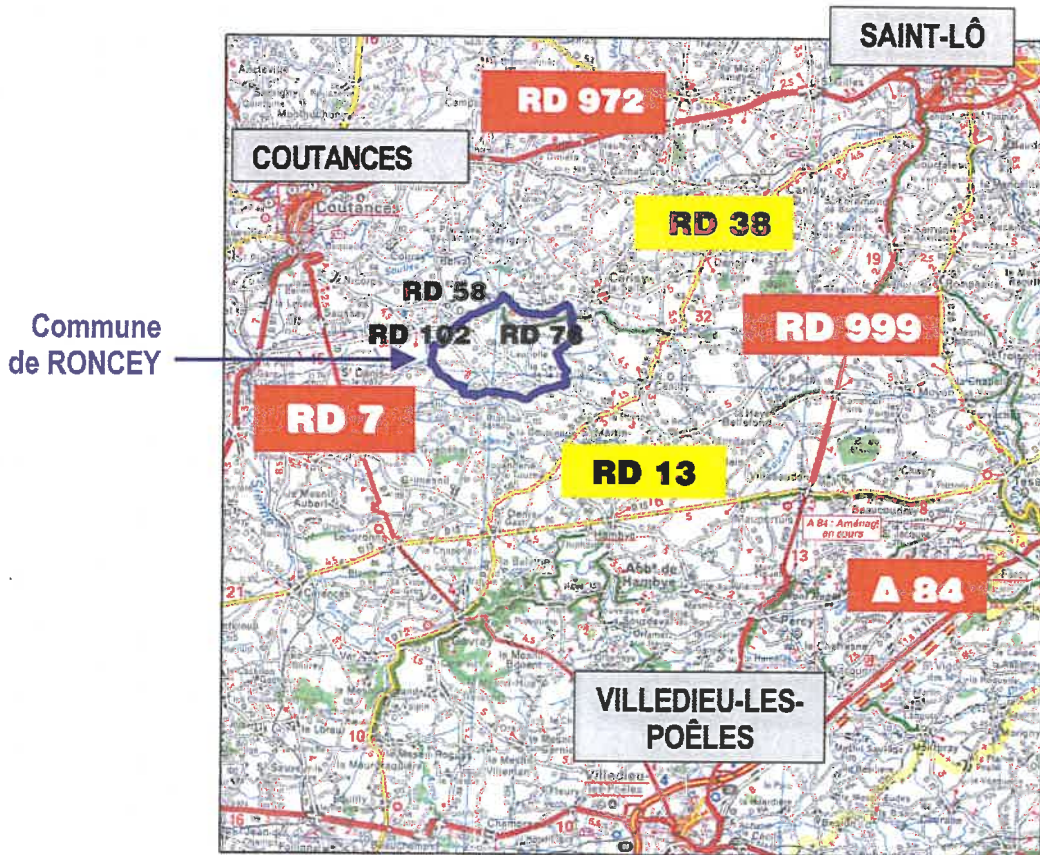


*Localisation géographique de Roncey dans le département de la Manche*

Par ailleurs, le territoire communal de Roncey est délimité :

- ✓ au Nord, par la commune de Montpinchon ;
- ✓ à l'Ouest, par les communes de Saint-Denis-le-Vêtu et Guéhébert ;
- ✓ au Sud, par les communes de Grimesnil et Saint-Denis-le-Gast ;
- ✓ à l'Est, par les communes de Notre-Dame de Cenilly et Saint-Martin de Cenilly.

- Roncey bénéficie d'une desserte routière relativement bonne puisqu'elle est localisée à :
- ✓ seulement quelques minutes de :
    - la RD 7 (axe Coutances - Villedieu-les-Poêles),
    - la RD 972 (axe Coutances - Saint-Lô),
    - la RD 999 (axe Saint-Lô - Villedieu-les-Poêles) qui permettent aux habitants de la commune de rejoindre rapidement ces pôles d'emploi ;
  - ✓ moins de 20 min de l'A 84, dont l'échangeur le plus proche est celui de Villedieu-les-Poêles.



*Desserte routière de Roncey*

## 2.2 La commune et son contexte

En 1999, selon l'Insee, la commune de Roncey compte 800 habitants. Les chiffres du dernier recensement ne sont pas encore connus mais la population serait aujourd'hui de même ampleur.

Au cours de ces 25 dernières années, Roncey a enregistré l'arrivée de nombreux nouveaux ménages. La croissance démographique a été particulièrement significative sur la période 1990-1999 (+13%) puisqu'elle apparaît deux fois plus forte que celle des communes rurales de la Manche.

La superficie du territoire de Roncey correspondant à 12,15 km<sup>2</sup>, la densité de cette commune s'établit à 65,84 hbts/km<sup>2</sup>, soit un chiffre supérieur à celui des communes rurales de la Manche (58 hbts/km<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la commune de Roncey est membre :

- ✓ du Canton et de la Communauté de Communes de Cerisy-la-Salle qui comprend 11 communes : Belval, Cametours, Cerisy-la-Salle, Guéhébert, Montpinchon, Notre-Dame-de-Cenilly, Ouville, Roncey, Saint-Denis-le-Vêtu, Saint-Martin-de-Cenilly et Savigny.
- ✓ du Pays du Coutançais, créé en 1993. Un SCOT est en cours d'élaboration sur le périmètre de Pays, et géré par le Syndicat mixte du Pays de Coutances. Pour le moment, le diagnostic de territoire a été réalisé. A noter que la Carte Communale de Roncey devra être compatible avec les orientations du SCOT.

# 3 - Analyse statistique

## 3.1 Données démographiques

### 3.1.1 Importance et évolution de la population

(Source des statistiques : Recensement Général de la Population 1975 à 1999)

D'après l'Insee, la commune comptait 800 habitants en 1999.

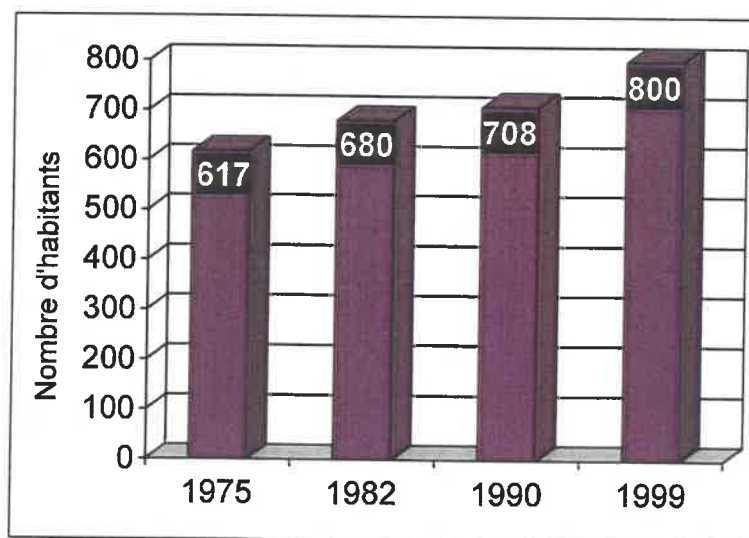
Au regret de la commune, le dernier recensement réalisé début 2006 et dont les résultats ne sont pas encore parus, n'intégrera pas l'installation des ménages sur le récent lotissement communal.

Il semble qu'après avoir augmentée jusqu'en 2004 (857 habitants selon un comptage communal), la population soit à nouveau autour de 800 habitants suite au départ de nombreux adolescents ou jeunes adultes et au phénomène de desserrement des ménages.

Entre 1975 et 1999, Roncey a été marquée par une augmentation relativement importante du nombre de ses habitants : +30%.

Cette évolution démographique a été particulièrement importante lors de la dernière période intercensitaire puisqu'elle apparaît :

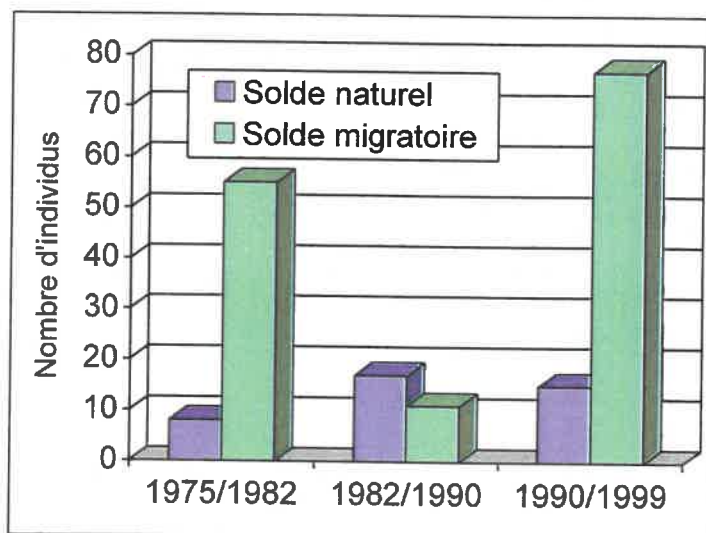
- ✓ deux fois plus forte que celle enregistrée par les communes rurales du département ;
- ✓ quatre fois supérieure à celle enregistrée par le Canton de Cerisy-la-Salle et la Manche.



*Evolution démographique de Roncey depuis 1975*

Cette tendance démographique s'explique :

- ✓ avant tout par un solde migratoire important et supérieur à celui enregistré dans le reste du Canton de Cerisy-la-Salle, résultant notamment de la réalisation de plusieurs programmes de logements « HLM » ;
- ✓ par un solde naturel lui aussi positif mais plus faible et qui tend à diminuer légèrement depuis 1990, à l'instar du solde naturel du Canton de Cerisy-la-salle.

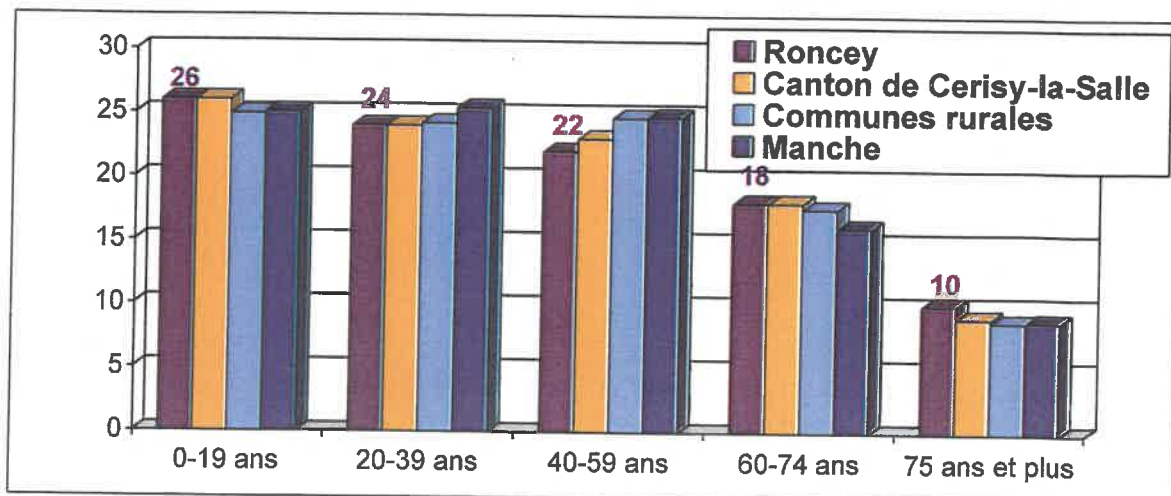


*Evolution des soldes naturel et migratoire de Roncey depuis 1975*

### 3.1.2 Structure par âge

En 1999, les personnes âgées de moins de 20 ans représentent à Roncey 26% de la population. Ce chiffre, équivalent à celui enregistré par le Canton de Cerisy-la-Salle, est en très légère augmentation depuis 1990, en raison d'un accroissement de 25 jeunes âgés de moins de 20 ans.

Les « forces vives », personnes âgées entre 20 et 59 ans, constituent en 1999, près de la moitié de la population de Roncey (46%), soit pratiquement autant que dans le Canton de Cerisy-la-Salle (47%).



*Répartition par tranches d'âges de la population, en 1999*

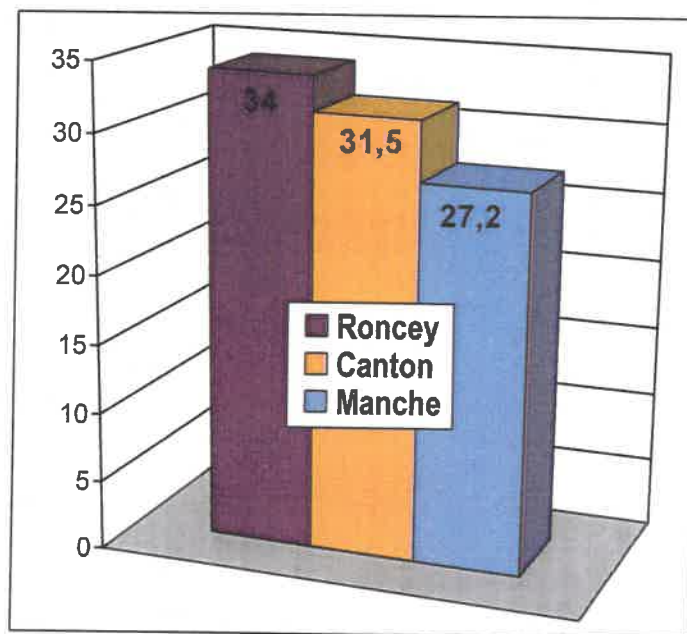
Lors du dernier recensement, 28% des habitants de Roncey étaient âgés de 60 ans et plus. Malgré une baisse depuis 1990, ce chiffre apparaît pourtant légèrement supérieur à celui du Canton de Cerisy-la-Salle dans lequel les personnes du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âge représentent 27% de la population.

A noter qu'un tiers des habitants de Roncey âgés de plus de 15 ans sont des personnes retraitées (34%). Un chiffre bien supérieur à celui du Canton de Cerisy-la-Salle (31,5%) et de la Manche (27,2%).

L'augmentation du nombre de jeunes âgés de moins de 20 ans et la diminution du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus, influence directement l'évolution de l'indice de vieillissement\* de Roncey. Aussi, cet indice enregistre une certaine baisse lors de la dernière période intercensitaire, évoluant d'une valeur de 112 en 1990, à celle de 106, en 1999.

L'indice de vieillissement de Roncey est donc aujourd'hui équivalent à celui enregistré par les communes rurales du département (105) et le Canton de Cerisy-la-Salle (106) mais reste néanmoins supérieur à celui de la Manche (99).

En 1999, la population de Roncey se caractérise par la prédominance de ménages de petite taille. En effet, 65% des ménages de Roncey sont constitués d'une ou deux personnes. Bien qu'en légère baisse depuis 1990, cette valeur apparaît en 1999 bien supérieure à celle du Canton de Cerisy-la-Salle (59%) et de la Manche (62%).



*Part des retraités dans la population des plus de 15 ans, en 1999*

\* L'indice de vieillissement correspond au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

### 3.1.3 La population active

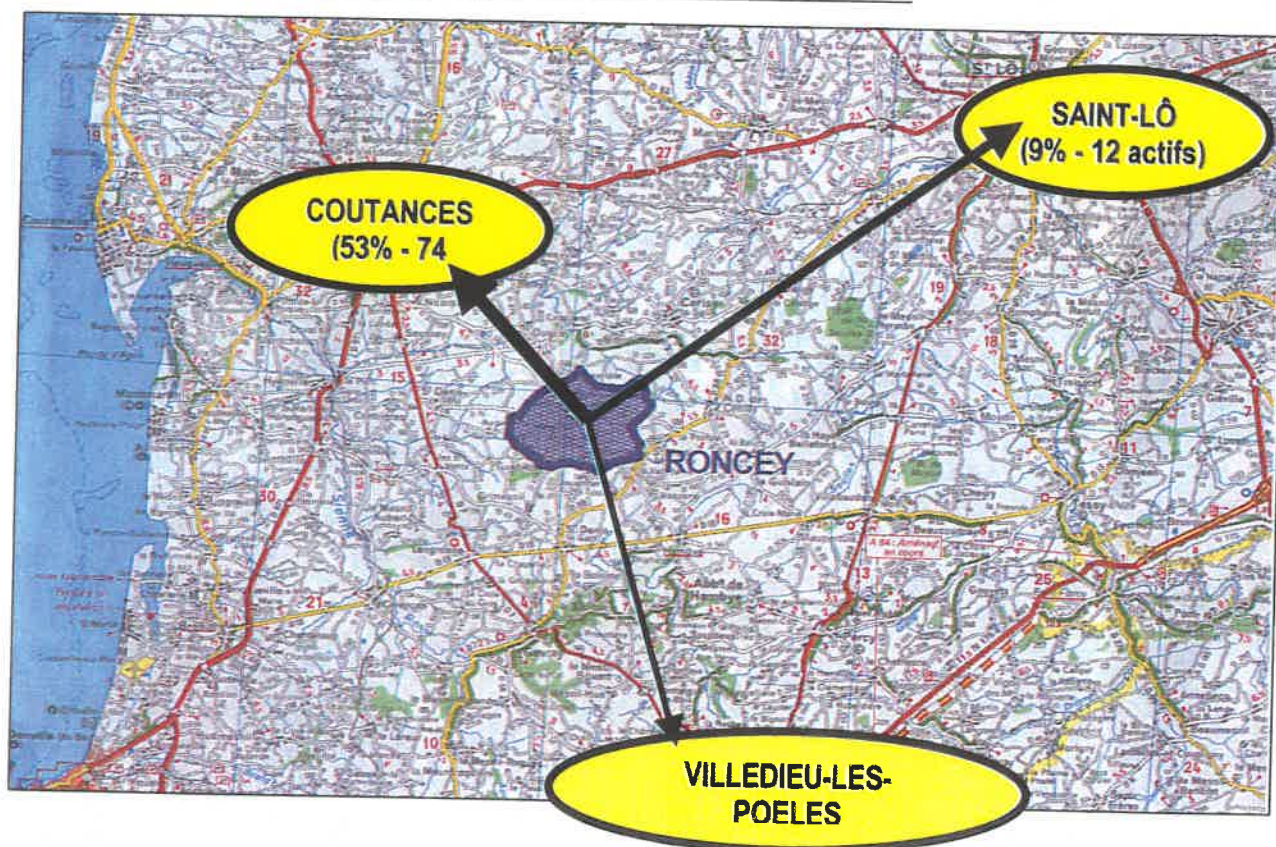
(Source des statistiques : Mobilité Domicile-travail 1999)

En 1999, Roncey compte 314 actifs.

8% d'entre eux sont à la recherche d'un emploi, soit 26 personnes. En légère diminution depuis 1990, ce chiffre est en 1999 inférieur au taux de chômage enregistré par le Canton de Cerisy-la-Salle (9,3%) et la Manche (11%).

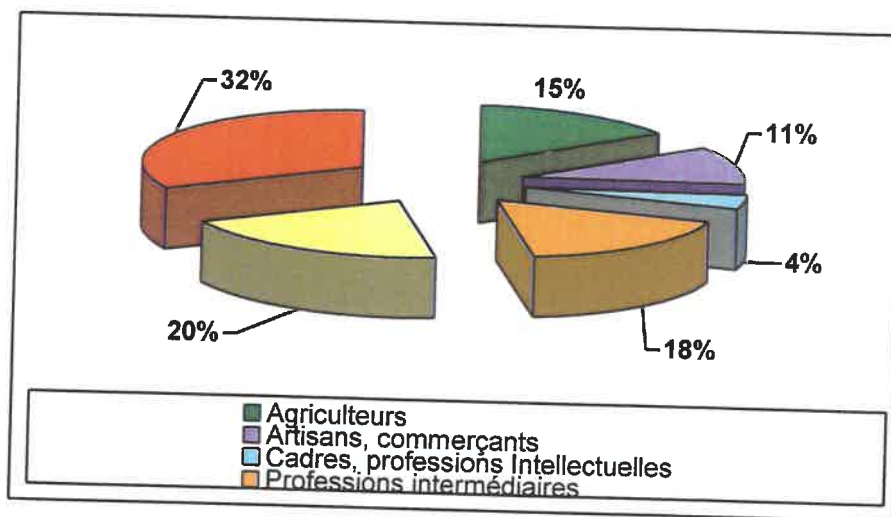
Plus de la moitié des actifs occupés de Roncey (56%), exercent leur activité professionnelle à l'extérieur de la commune, soit une augmentation de +23% depuis 1990. Une très forte part de ces migrations domicile-travail s'effectuent en direction de Coutances (53% des sorties). Saint-Lô constitue le second pôle d'emploi extérieur des actifs occupés de Roncey (9% des sorties).

*Principales destinations de sortie des actifs de Roncey :  
d'importantes migrations domicile-travail avec Coutances*



115 actifs ne résidant pas à Roncey viennent y travailler. Leurs lieux de résidence apparaissent disparates mais proches de Roncey : Coutances, Saint-Lô, Saint-Denis-le-Vêtu,...

En 1999, les catégories socio-professionnelles prédominantes à Roncey sont celles des ouvriers et employés qui représentent respectivement 32,4% et 20,3% des actifs occupés de la commune.



*Répartition de la population de Roncey par Catégorie Socio-Professionnelle, en 1999*

Cette tendance est similaire de celle observée dans le Canton de Cerisy-la-Salle et la Manche où les CSP des ouvriers et employés prédominent également.

Les agriculteurs représentent, quant à eux, 15% des actifs occupés de Roncey en 1999, soit une proportion légèrement inférieure à celle du Canton de Cerisy la Salle (19,7%), mais bien supérieure à celle de la Manche (7,9%).

## 3.2 Economie

### 3.2.1 Agriculture

(Source des statistiques : Recensement Général Agricole 1979 à 2000)

#### \* Une activité agricole prédominante tournée vers l'élevage

En 2000, la Superficie Agricole Utilisée (S.A.U.) de Roncey recouvre 85,5% du territoire communal. L'agriculture de cette commune apparaît donc intensive.

L'activité agricole prédominante des exploitants agricoles est l'élevage ; Il recouvre 97% de leur SAU.

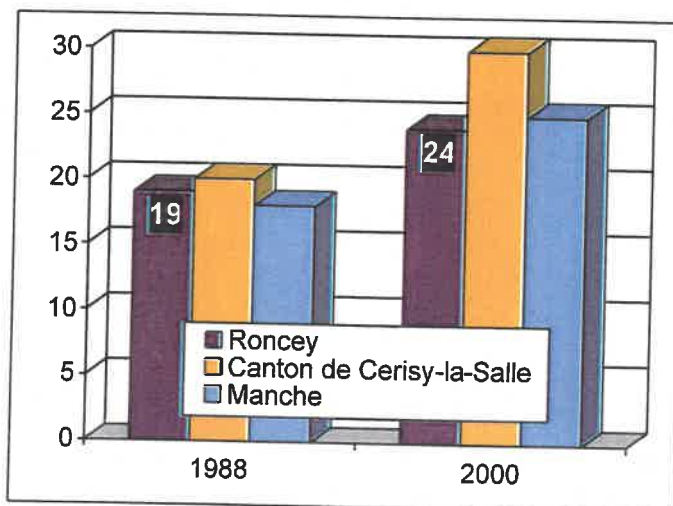
Depuis 1988, les éleveurs tendent à intensifier leur activité (Cf. tableau).

*Evolution du nombre d'exploitations agricoles et du nombre moyen de têtes de bétail bovin par exploitation à Roncey, entre 1988 et 2000*

	Nombre d'exploitations agricoles	Nombre moyen de têtes de bétail bovin par exploitation
1988	57	37
2000	40	50

#### \* Une S.A.U. moyenne par exploitation agricole plus faible que dans le reste du Canton ou du département

Malgré une augmentation de +26% depuis 1988, la S.A.U. moyenne des exploitations agricoles de Roncey (24 ha) reste inférieure à celle enregistrée par le Canton de Cerisy-la-Salle (30 ha) et la Manche (25 ha).



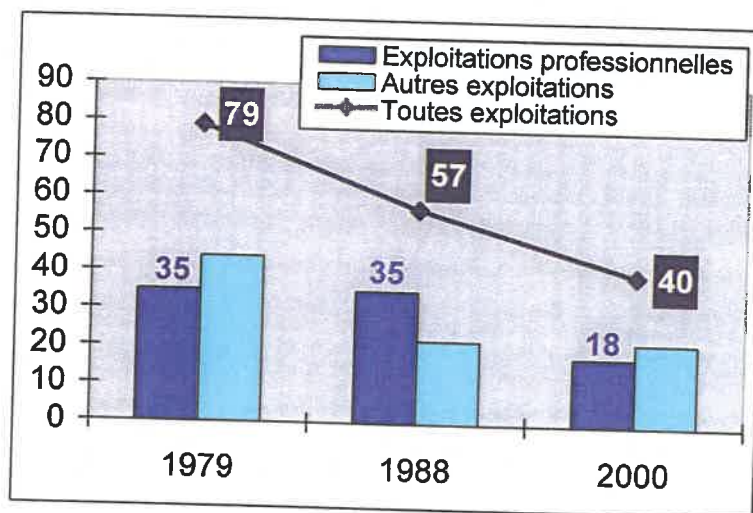
*Évolution de la S.A.U. moyenne (ha)*

**\* Un nombre d'agriculteurs qui a baissé deux fois moins rapidement que celui du Canton de Cerisy-la-Salle**

Depuis 1979, une exploitation agricole sur deux a cessé son activité sur la commune. Roncey compte encore néanmoins 18 exploitations professionnelles et 22 exploitations agricoles non professionnelles (données RGA 2000).

Le nombre d'agriculteurs de Roncey est également en baisse depuis 1979 mais de façon moindre : leur nombre a évolué de 79 en 1979 à 48 en 2000.

Sur la période 1988-2000, la tendance à la diminution apparaît plus faible (-15%) ; d'autant plus qu'elle est deux fois moins importante que celle observée dans le Canton de Cerisy-la-Salle et la Manche, où le nombre d'agriculteurs s'est réduit respectivement de -30% et -27%.

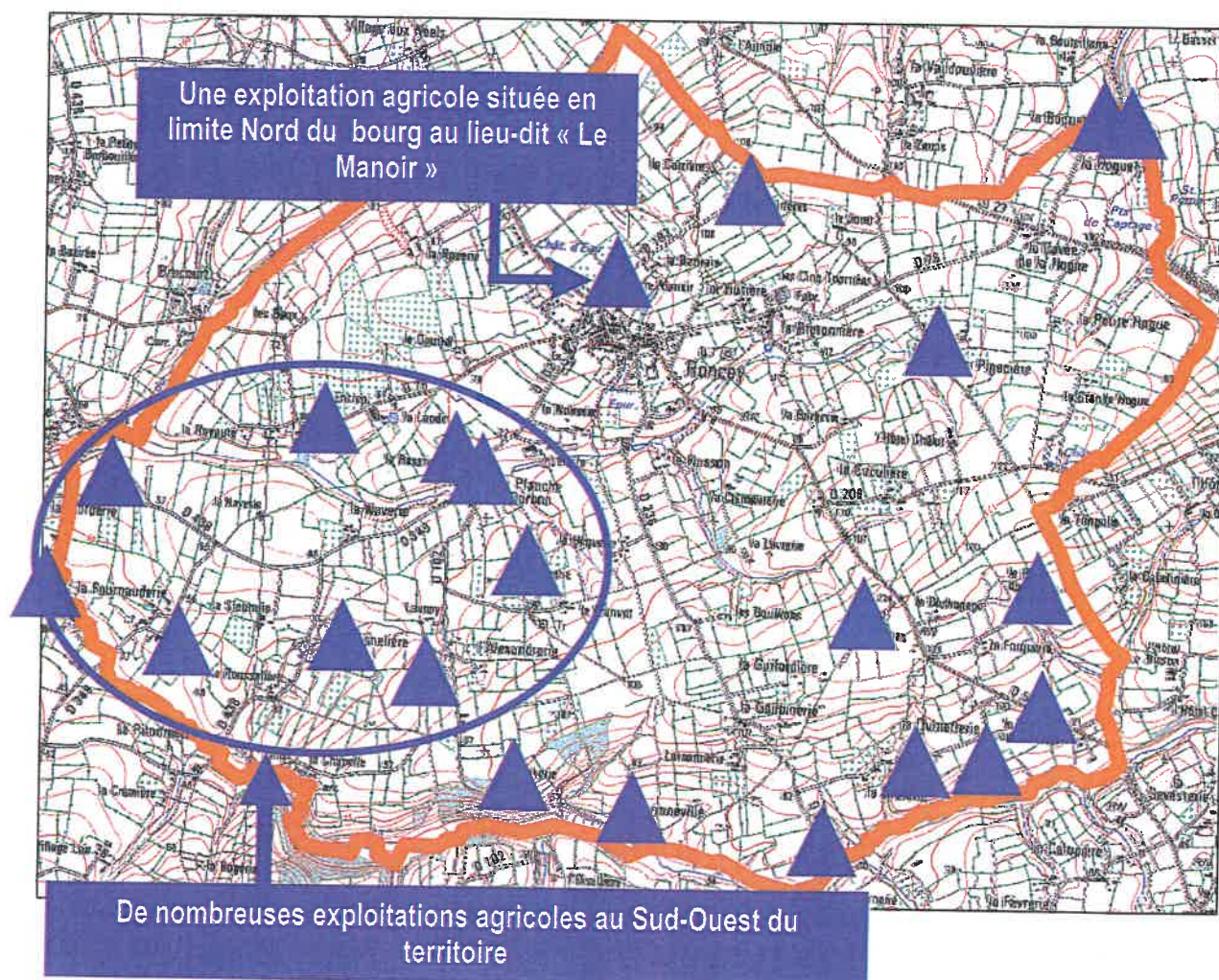


*Evolution du nombre et du type d'exploitation agricole de Roncey*

**\* Des exploitations agricoles situées notamment au Sud-Ouest du territoire communal**

Les sièges d'exploitations agricoles professionnelles de Roncey apparaissent inégalement répartis sur l'ensemble du territoire communal. En effet, alors que de nombreuses exploitations agricoles apparaissent au Sud-Ouest du territoire, un secteur Centre-Est, dépourvu de tout siège d'exploitation, se dégage.

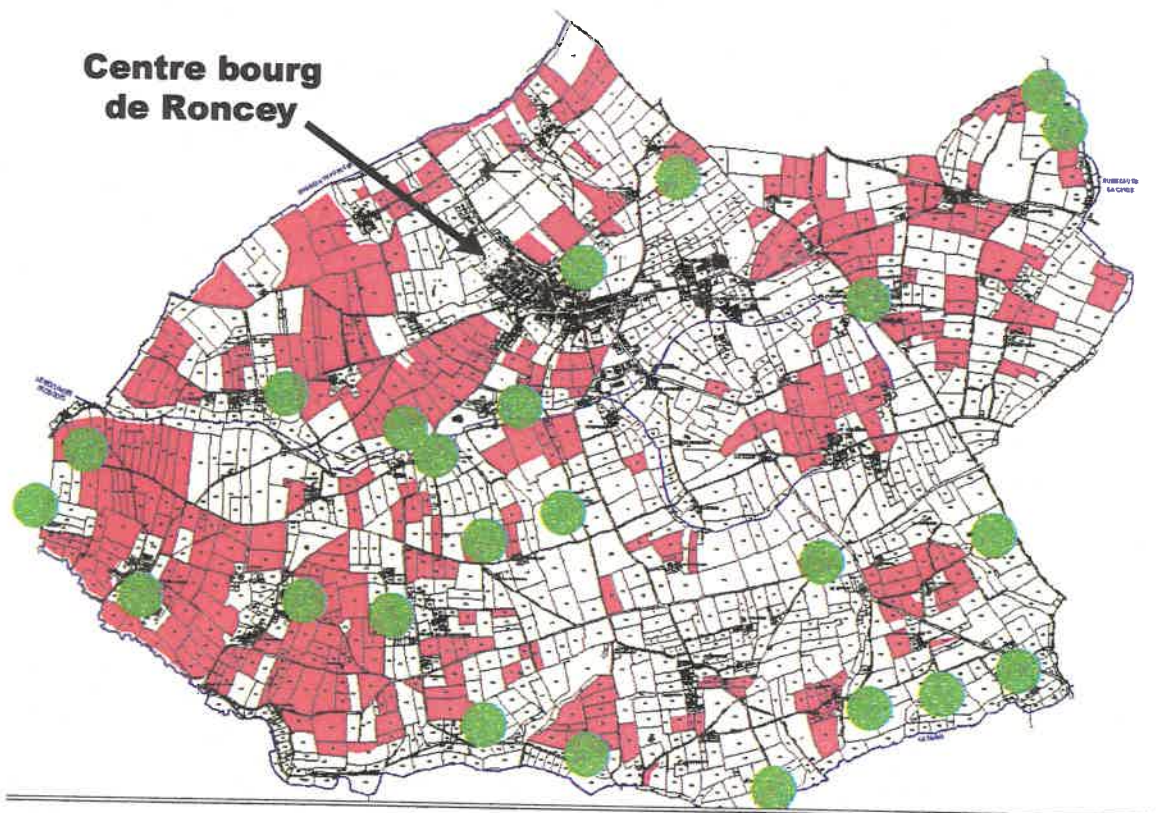
Localisation des principaux sièges d'exploitation agricole de Roncey, en 2004



Au cours des prochaines années, l'activité agricole de Roncey devrait se maintenir (aucune cessation d'activité n'est a priori prévue parmi les exploitations d'envergure).

Par ailleurs, la commune de Roncey dispose de plans d'épandages déclarés.

*Localisation des parcelles d'épandage (source : DDAF, 2001) et des sièges d'exploitation agricole (source : enquête communale, 2004) de Roncey*



- Zones d'épandage
- Sièges d'exploitations



Roncey compte également trois entreprises implantées le long de la RD 76, au lieu-dit « La Bretonnière », situé à l'Est du bourg :

- ✓ S.A. M.T.N. qui compte 65 salariés (fabrication et négoce de menuiserie) ;
- ✓ S.A.S. Etablissement RIHOUEY qui compte 61 salariés (fabrication de menuiseries) ;
- ✓ l'entreprise de transport CAPELLE.

A noter que ces entreprises, et particulièrement la menuiserie M.T.N., ont des projets d'expansion à moyen terme.



**S.A. MTN**  
Fabrication et négoce de menuiseries  
65 salariés



**S.A.S. ETS RIHOUEY**  
Fabrication de menuiseries  
61 salariés

### 3.2.3 Commerces et services

Roncey dispose d'équipements de proximité situés dans son centre-bourg : une boulangerie, 2 boucheries-charcuteries, 2 bars-restaurants, une quincaillerie, un bar-tabac-épicerie, un salon de coiffure, 2 garages dont un avec distribution de carburant, une poste, une permanence bancaire.

Plusieurs de ces commerces se trouvent le long de la RD.58, et n'ont pas forcément d'espace de stationnement propre ce qui n'est pas sans poser parfois des conflits de circulation.

La largeur relativement importante de la voirie, mais également la présence de placettes sous-utilisées pourraient permettre de mieux d'organiser le stationnement.

*Stationnement anarchique, le long de la RD 58*



On trouve également dans le bourg de nombreux services de santé, pharmacie, cabinets de médecin et d'infirmière, vétérinaire,...

Il convient d'indiquer également la présence d'un marché hebdomadaire qui vient animer la place du village.

*Marché de Roncey*



Afin de bénéficier d'une gamme plus élargie de commerces et services, les habitants de Roncey se rendent :

- ✓ à Cerisy-la-Salle, située à 5 km ;
- ✓ à Coutances, située à 11 km ;
- ✓ ou Saint-Lô, située à 22 Km.

### 3.3 Caractéristiques et évolution du parc immobilier

(Source des statistiques : Recensement Général de la Population 1975 à 1999 ; Fichiers SITADEL-DDE de la Manche)

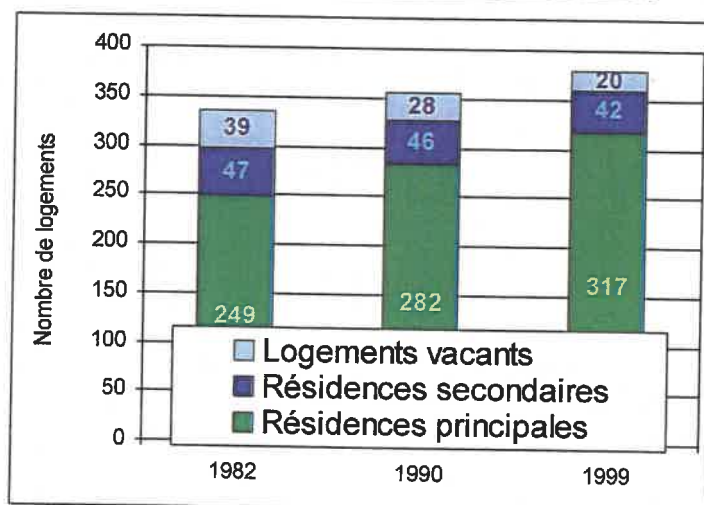
#### 3.3.1 Composition du parc immobilier de Roncey

En 1999, 84% des logements de Roncey sont des résidences principales, soit 317 logements. En augmentation depuis 1990, ce chiffre est en 1999, supérieur à celui du Canton de Cerisy-la-Salle (80%) et du département (79%).

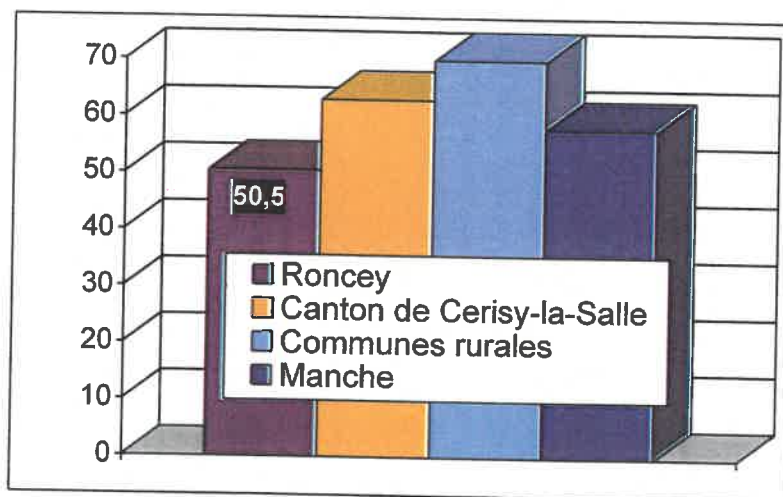
En baisse depuis 1990 (-2 points), la part des résidences secondaires de Roncey (11%) est en 1999, inférieure à celle du Canton de Cerisy-la-Salle (13,5%) et de la Manche (14,5%).

Par ailleurs, la part de logements vacants de Roncey (5%), en diminution depuis 1990, apparaît, en 1999, inférieure à celle du Canton de Cerisy-la-Salle (6%) et de la Manche (6%). Cette faible proportion révèle une certaine « tension » immobilière.

*Evolution du parc de logements de Roncey depuis 1975*



Seulement un habitant de Roncey sur deux est propriétaire de son logement. Constant depuis 1990, ce chiffre est en 1999, bien inférieur à celui enregistré par le Canton de Cerisy-la-salle (63%) et la Manche (57%). Le parc locatif de Roncey, avec environ 150 logements, apparaît donc relativement développé.



*Part de propriétaires, en 1999*

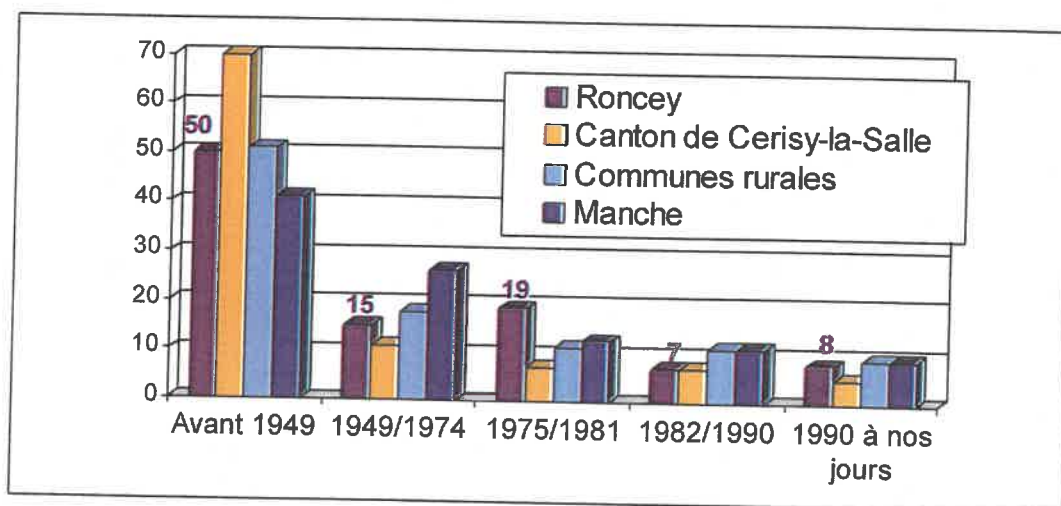
Dans ce sens, il convient d'indiquer que Roncey compte 71 logements sociaux, situé notamment au Nord-Ouest du bourg, représentant 22,4% des résidences principales de la commune, soit un chiffre bien supérieur aux moyennes départementale et régionale (18%).

### 3.3.2 Age du parc immobilier de Roncey

Un logement sur deux construit à Roncey date d'avant 1949, soit un chiffre inférieur à celui du canton de Cerisy-la-Salle (70%) mais supérieur à celui du département (41%).

La part de logements de la Reconstruction est, quant à elle, plus importante (15%), en 1999, que celle enregistrée par le reste du Canton de Cerisy-la-Salle (11%). Toutefois, elle reste inférieure à celle de la Manche (26,5%). Ce type de bâti est particulièrement présent dans le centre-bourg.

Lors de ces vingt dernières années, l'activité à la construction de Roncey est restée constante et légèrement supérieure depuis 1990 (8%) à celle du Canton de Cerisy-la-Salle (5%). Néanmoins, elle reste inférieure à celle du département de la Manche (9%).



*Age du parc immobilier, en 1999*

### 3.3.3 Confort du parc immobilier de Roncey

Le parc immobilier de Roncey se caractérise aujourd'hui par un certain niveau de confort.

Selon les données du recensement de 1999 :

- 3% des résidences principales n'avaient ni baignoire ni douche,
- 2% ne disposaient pas de WC à l'intérieur,
- 28% ne possédaient pas de chauffage central.

Ces chiffres traduisaient un niveau de confort supérieur aux parcs immobiliers du Canton de Cerisy-la-Salle et de la Manche.

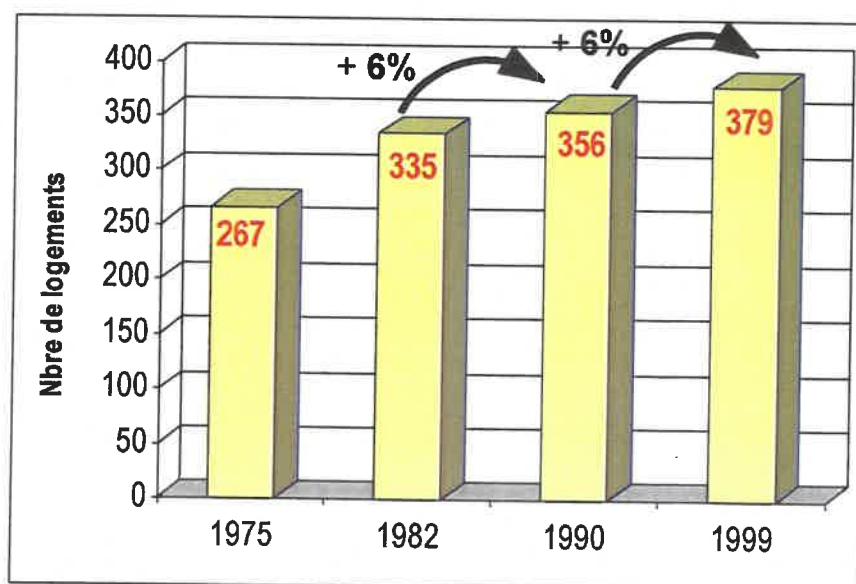
Depuis, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'est déroulée et a contribué encore à améliorer le niveau de confort des logements.

### 3.3.4 Evolution du parc immobilier de Roncey

En 1999, Roncey compte 379 logements selon l'INSEE.

Après avoir enregistré une forte croissance entre 1975 et 1982, le nombre de logements de Roncey a cru plus faiblement lors des deux dernières périodes intercensitaires, mais de façon constante (+6%).

Depuis 1990, cette tendance, bien qu'inférieure à celle du département (+7,8%), est trois fois plus forte que celle du Canton de Cerisy-la-Salle (+2%).



*Evolution du nombre de logements à Roncey depuis 1975*

L'augmentation constante du nombre de logements sur Roncey tend aujourd'hui à se poursuivre, puisque depuis 1999, quatre logements individuels sont construits en moyenne chaque année.

En 2005, la commune enregistrait 22 permis de construire. En effet, elle a réalisé un lotissement communal de 16 lots, déjà tous vendus.

A noter que les habitations traditionnelles situées dans les hameaux ont également fait l'objet de rénovations.

Ces constructions récentes, aux caractéristiques architecturales quelques peu différentes du bâti du bourg, se sont effectuées, à l'exception du lotissement communal, principalement dans la partie Est du bourg de Roncey, de manière effilochée le long de la RD 76, en direction des hameaux de la Hutière et de la Bretonnière (cf. analyse du paysage urbain).

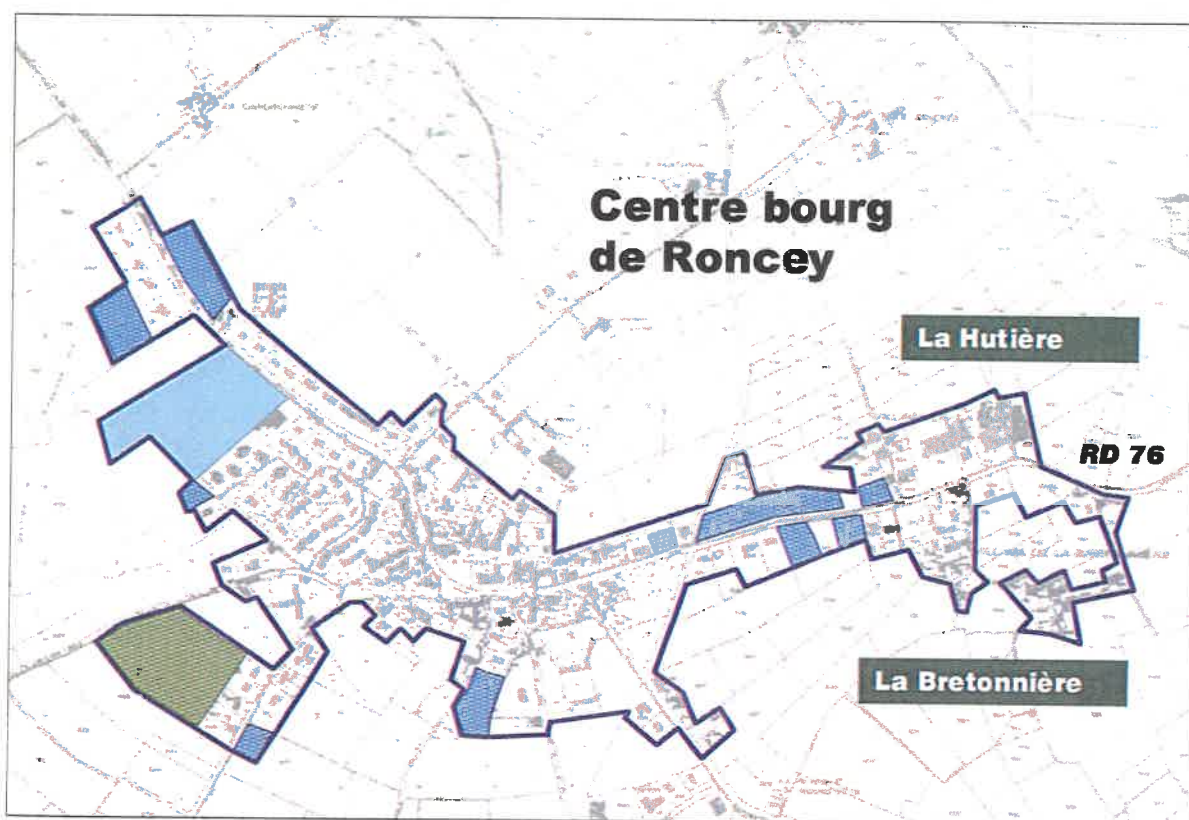
*Lotissement « le paradis »*



*Lotissement communal*



*Evolution du développement résidentiel de Roncey lors de ces dernières années*



— Limite de la zone urbanisée



Lotissement communal



Secteur déjà construits ou en cours de construction



Équipements sportifs

# 4 - Etat initial de l'environnement, paysages naturel, rural et urbain

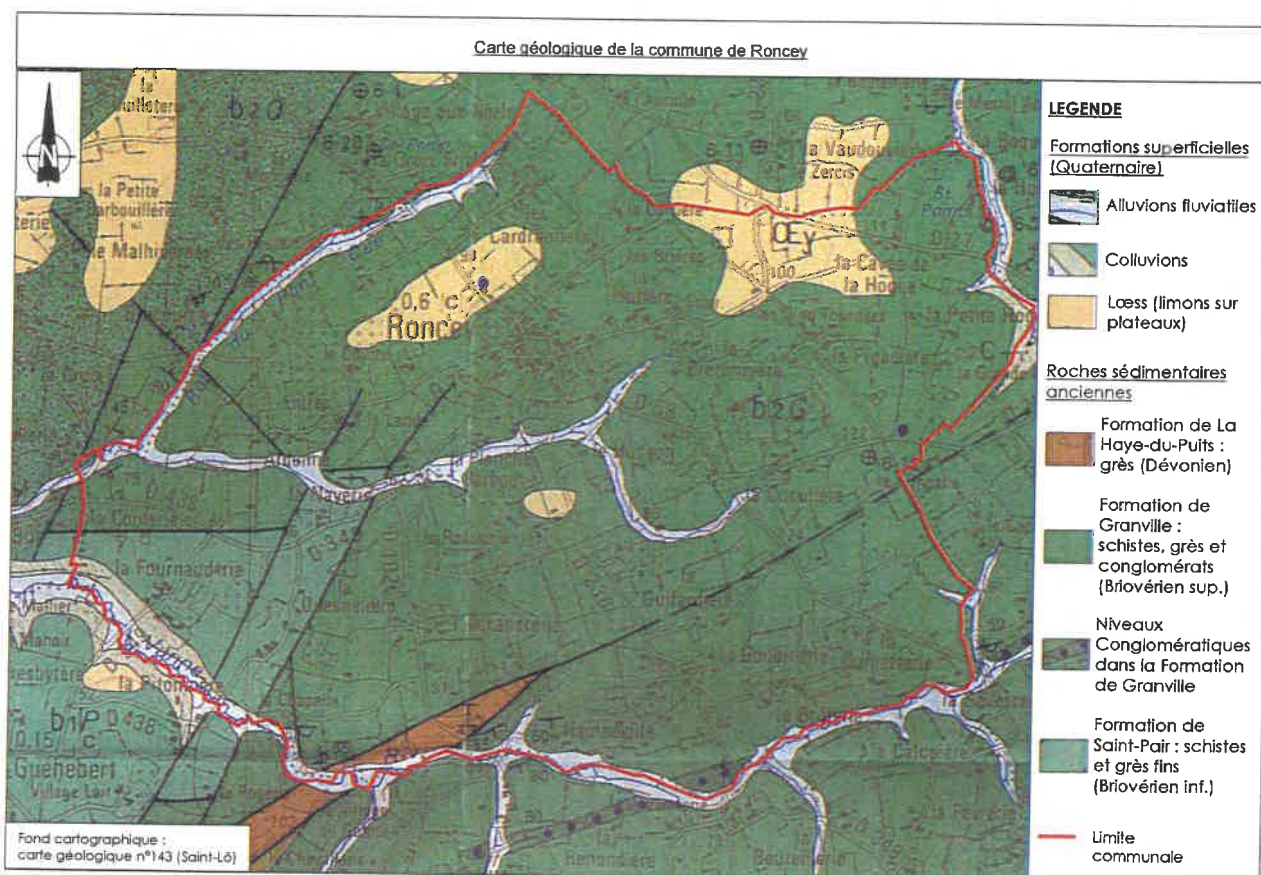
## 4.1 Le cadre physique

Roncey est une commune très bocagère et légèrement vallonnée du Centre-Manche, dont la géologie a façonné le paysage.

### 4.1.1 Géologie

La majeure partie du territoire de la commune de Roncey repose sur des terrains anciens, âgés de plus de 550 millions d'années (âge Briovérien).

Ces formations, d'origines sédimentaires, sont le résultat de la transformation de dépôts détritiques accumulés dans les anciens fonds marins, sous l'effet du métamorphisme (action conjuguée de la pression et de la température). En fonction de la nature des sédiments et du métamorphisme qu'ils ont subi, différents faciès s'individualisent et notamment des schistes et des grès en alternance.



La principale formation présente sur Roncey est la formation de Granville qui est représentée par des schistes, des grès et des conglomérats. Cette formation présente un niveau conglomératique d'épaisseur plus importante dans la vallée de La Vanne près du lieu-dit La Jouannerie, situé sur la commune de Saint Denis le Gast.

La formation de Saint-Pair, située dans la partie Sud-Ouest de la commune, montre un faciès plus fin (schistes et grès fins).

Par ailleurs, une bande étroite de grès d'âge Dévonien traverse la rivière La Vanne entre les lieux-dits La Chapelle et La Gâcherie.

Plus récemment des formations superficielles sont venues se déposer soit sur les plateaux (limons éoliens), soit dans les vallées avec d'une part des colluvions (remobilisation de dépôts issus de la désagrégation des roches) sur les bordures de la vallée de la Vanne, dans sa fin de parcours sur Roncey, et d'autre part des alluvions fluviales dans les fonds de vallée.

#### 4.1.2 Topographie

La géologie a façonné la topographie et donc le paysage de Roncey.

Ainsi, le secteur le plus escarpé de la commune est situé dans la vallée de La Vanne, là où est localisé le grès dévonien, qui est une roche très dure (grès quartziteux), donc plus difficile à éroder que les autres formations présentes sur Roncey (schistes et grès).

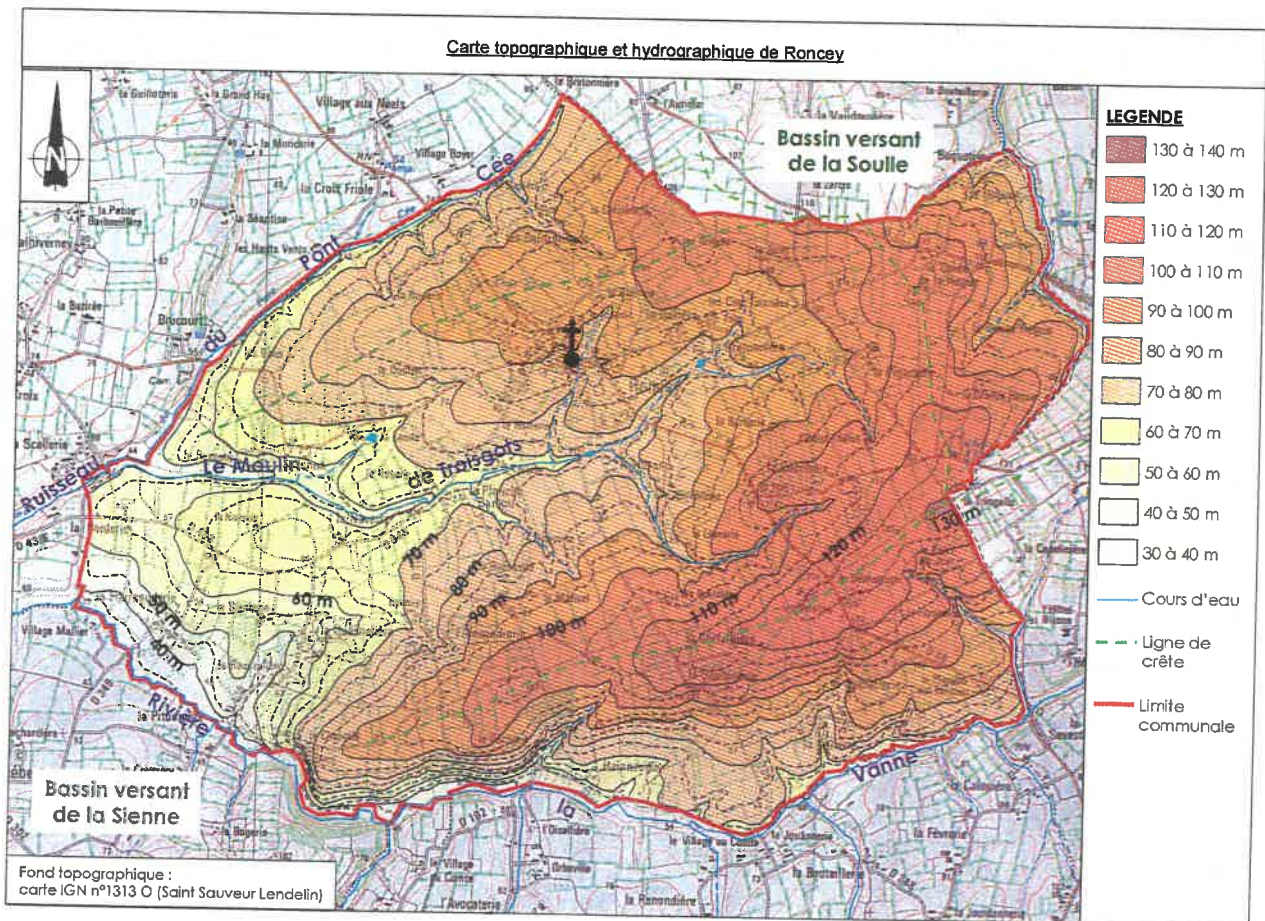
Roncey est constitué dans sa partie Est d'un plateau en forme d'arc de cercle dont les deux extrémités forment deux plateaux secondaires relativement larges se dirigeant vers l'Ouest.

De part et d'autre de ces deux plateaux, des vallées se sont creusées. Deux de ces vallées délimitent les bordures Nord-Ouest et Sud de la commune, la troisième vallée séparant les deux plateaux secondaires.

Le bourg de Roncey est localisé sur le flanc Sud du plateau secondaire Nord, en bordure d'un petit vallon.

Les altitudes vont de 33 m dans la partie aval de la rivière de La Vanne, jusqu'à 130 m à l'Est de la commune près du château d'eau.

Les pentes sont faibles à moyennes sur les plateaux et en fond de vallées (environ 2 %), et moyennes sur les versants (3 à 7 %). Elles deviennent fortes au passage du grès dévonien en bordure de la vallée de La Vanne à proximité de La Gâcherie (environ 20 %).



### 4.1.3 Hydrographie

La commune de Roncey est divisée en deux bassins versants :

- ✓ le bassin versant de La Vanne : il fait partie du bassin versant de la Sienne et occupe la majorité du territoire communal.  
Il est alimenté par trois ruisseaux sur Roncey :
  - La Vanne : elle longe toute la limite Sud du territoire communal ;
  - Le Pont Cée (appelé également le Brucourt) : il coule en bordure Nord-Ouest de la commune et se jette dans la rivière de La Vanne, 1 km après sa sortie de Roncey ;
  - le ruisseau du Moulin de Troisgots, alimenté en partie par une source située au Nord du bourg, au lieu-dit Le Manoir : il circule dans la partie centrale de la commune, entre les deux plateaux Nord et Sud, et va alimenter Le Pont Cée ;
- ✓ le bassin versant de La Soulles : il est représenté dans la partie Nord-Est de la commune par le ruisseau de la Corvée qui longe la limite communale

#### **Qualité des cours d'eau**

Tous les cours d'eau de la commune de Roncey sont des cours non domaniaux de 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole (truites et espèces d'accompagnement). La compétence en matière de police de l'eau est du ressort de la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).

Les objectifs de qualité de ces rivières sont les suivants :

- ✓ pour la Vanne : objectif de qualité 1A (excellente) en amont de sa confluence avec Le Pont Cée ;
- ✓ pour le Pont Cée (ou Brucourt) : objectif de qualité 1B (bonne) ;
- ✓ pour le Moulin de Troisgots : objectif de qualité 1A (excellente) ;
- ✓ pour la Corvée (affluent de la Sienne) : objectif de qualité 1B (bonne).

Ces objectifs de qualité permettent de définir les normes dans lesquelles doivent se pratiquer les rejets.

A noter que par arrêté préfectoral en date du 10/01/1991, la Vanne fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type A4, c'est-à-dire une servitude de passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans l'emprise du lit de ce cours d'eau.

#### **Protection des eaux potables**

Aucun point d'eau servant à l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection de point d'eau n'a été recensé sur la commune.

### 4.1.4 Risques naturels : zone inondable

Aucune zone inondable n'a été recensée sur la commune.

## 4.2 Analyse paysagère

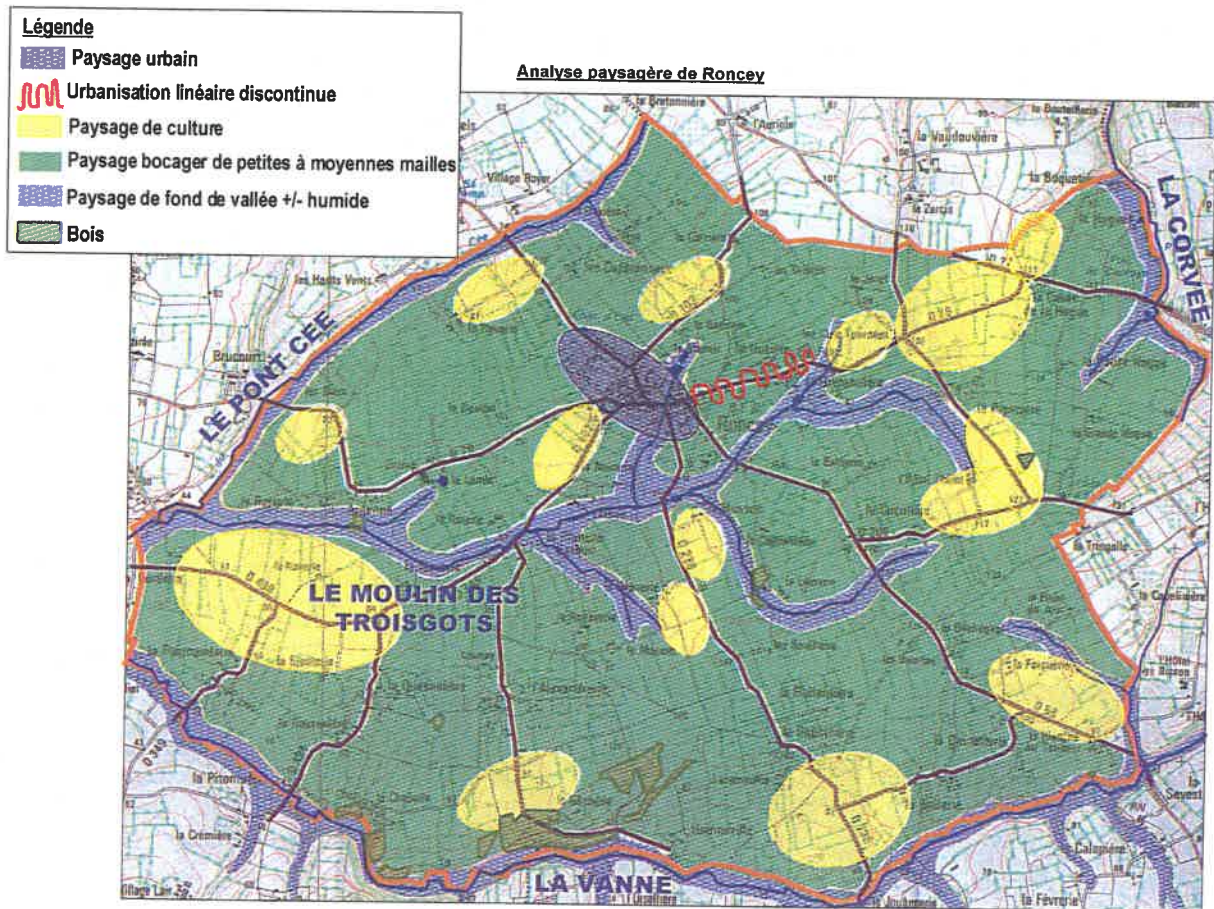
La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages, oblige à une prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Une définition simple du paysage : le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace.

Aussi, notre approche des paysages s'attache aux caractéristiques physiques des paysages ainsi qu'aux marques de l'occupation humaine.

Après interprétation en terme paysager du cadre physique et de l'occupation humaine, une carte de synthèse des « unités paysagères » a été établie. Trois principales unités peuvent être distinguées :

- ✓ le paysage rural,
- ✓ le paysage naturel,
- ✓ Le paysage urbain.



## 4.2.1 Le paysage rural

### *\* Un paysage de bocage à maille assez serrée*

Le premier élément constitutif du paysage est le bocage. Il est l'élément vertical perçu qui ouvre ou ferme le champ de vision de l'observateur.

Le bocage de Roncey, constitué de mailles assez serrées, est relativement bien conservé.

A signaler que la commune n'a pas réalisé d'aménagement foncier.

Les haies sont en général de bonne qualité avec de nombreux arbres de haut jet.

Les essences les plus fréquemment rencontrées sont : le frêne, le chêne pédonculé, l'érable champêtre, le saule, l'orme (en cépée), le noisetier, l'aubépine et le prunellier.

La haie fait partie intégrante du paysage de Roncey. D'un point de vue paysager, elle favorise l'intégration du bâti dans son environnement.

*Paysages de mailles bocagères*



### *\* Des espaces cultivés*

Les cultures sont généralement situées sur les plateaux, là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en culture sont alors de plus grande taille que les parcelles en herbe.

Les vergers sont principalement localisés à proximité du bâti traditionnel.

Ce sont des vergers hautes-tiges qui sont le plus souvent en mauvais état avec seulement quelques arbres encore sur pied qui sont rarement renouvelés. Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.

## 4.2.2 Le paysage naturel

### *\* Une forte présence de l'eau...*

La commune de Roncey possède un réseau hydrographique relativement dense. En effet, quatre ruisseaux parcourent le territoire communal de Roncey et de nombreux points d'eau (sources, puits, mares), généralement associés à des prairies humides, peuvent y être observés.

Ces parcelles humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

Aussi, sur le plan de l'occupation de l'espace, les prés se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg.

### *L'importance de l'eau dans le paysage de Roncey*



### *\* Quelques zones boisées*

On trouve quelques bois et bosquets sur les versants les plus escarpés de la vallée de la Vanne.

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

⇒ Selon la loi « Paysage », les espaces boisés significatifs devront être classés à conserver, même si la végétation qui y est implantée ne présente pas d'intérêt majeur pour l'exploitation forestière.

## \* Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

La commune de Roncey est concernée par la présence de deux ZNIEFF de type 2.

*Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.*

*Une ZNIEFF de type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.*

*Il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.*

Tous les cours d'eau et les fonds de vallée de Roncey sont classés en ZNIEFF. Ceux appartenant au bassin versant de la Sienne (Pont Cée, Moulin de Troisgots, la Vanne) sont inscrits dans la ZNIEFF « Bassin de la Sienne », et ceux situés dans le bassin versant de la Souilles (la Corvée) sont répertoriés dans la ZNIEFF « Vallée de la Souilles ».

Ces vallées ont été inscrites à l'inventaire des ZNIEFF car elles montrent plusieurs intérêts :

- ✓ paysager : petites rivières sinueuses bordées de prairies humides ou de versants boisés pour les terrains plus escarpés, le tout dans un bocage relativement bien conservé ;
- ✓ floristique : présence de différents habitats liés à la diversité du sous-sol, ce qui a pour effet d'être en présence d'une végétation variée. Certaines espèces végétales recensées sont rares ou menacées, voire protégées au niveau national ;
- ✓ faunistique : les ruisseaux constituent des frayères potentielles vis-à-vis des salmonidés. Par ailleurs, les vallées accueillent une avifaune diversifiée.

### Localisation des ZNIEFF présentes sur le territoire communal de Roncey



### 4.2.3 Le paysage urbain

Le bâti de Roncey, structurant également le paysage de la commune, s'est développé sous forme :

- ✓ d'un bourg regroupant outre des habitations, les équipements publics (mairie, terrains de sport, bibliothèque,...), commerces et services ;
- ✓ d'une cinquantaine de hameaux plus ou moins importants disséminés sur l'ensemble du territoire communal tels que la Royauté, la Fournauderie, l'Alexandrie, la Quinetterie, la Planche au Tanneur, la Cuculière, la Grande Hogue, la Petite Hogue, la Davière, les Cardronnets, les Bouillons, la Léverrie,...

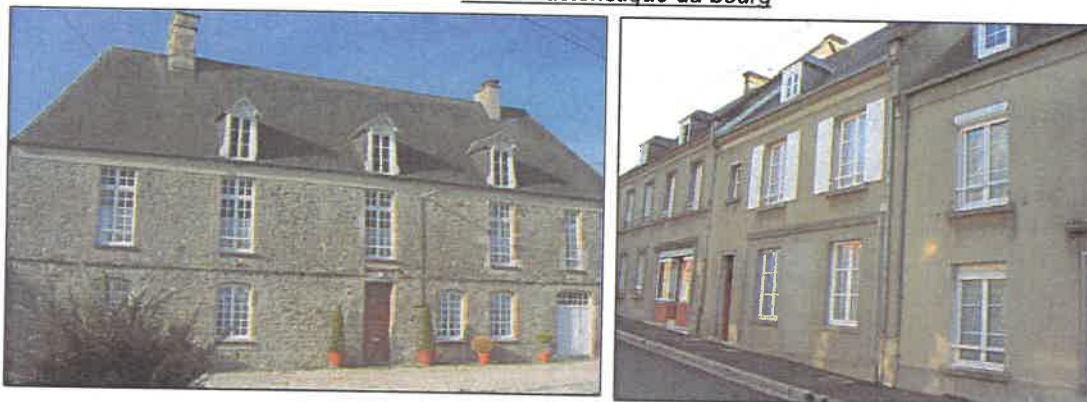
#### \* *Un bourg au bâti hétérogène*

En raison de différentes périodes de construction, le bâti dense du bourg apparaît aujourd'hui hétérogène.

##### o *Bâti ancien et datant de la Reconstruction*

Ce type de bâti est prédominant dans le centre-bourg de Roncey. Les immeubles sont le plus souvent construits sur 2 niveaux, avec des combles aménageables (présence de lucarnes). Les toitures sont généralement en ardoises et à quatre pans.

*Bâti caractéristique du bourg*



A noter que certaines de ces façades anciennes peuvent apparaître ternes ou disgracieuses.

Aussi, la municipalité de Roncey, en partenariat avec le CAUE de la Manche, a mis en place une opération « façades », afin d'inciter les habitants à l'embellissement de ces dernières.

L'harmonisation des couleurs utilisées pourrait être aujourd'hui renforcée.

*Façades du centre-bourg de Roncey*



o **Le parc locatif HLM**

Plusieurs programmes HLM ont été réalisés essentiellement au Nord-Ouest du bourg :

- de manière linéaire, le long de la RD.38 et de la rue Jean Goufrer,
- sous forme de logements groupés en îlots.

Il s'agit dans la plupart des cas à de maisons jumelées, de type R+1, les combles étant le plus souvent aménagés.

Au total la commune compte 71 logements de ce type. Il n'est pas prévu d'autres programmes HLM pour les prochaines années.

o **Les logements pavillonnaires**

Le bourg de Roncey se caractérise également par l'extension d'un bâti de type pavillonnaire qui s'est développé principalement sous forme linéaire :

- au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD.58,
- à l'Est, le long de la RD.76, en direction des hameaux de la Hutière et de la Bretonnière, étirant ainsi l'unité urbaine du bourg.



Entrée Est de Roncey (la Hutière)

Cet effilochement du bâti le long des départementales entraîne un manque de lisibilité des entrées de bourg, qui pourraient être davantage marquées afin de signaler aux usagers de la route leur arrivée sur une zone agglomérée. Dans ce sens les liaisons piétonnes reliant les entrées au cœur de bourg pourraient être également renforcées.

En matière d'urbanisation, il conviendra d'étoffer ces zones afin d'accentuer la transition entre la campagne et le bourg.

D'autre part, il convient d'indiquer qu'un lotissement communal, d'une superficie d'1,8 hectares, est en cours de réalisation, derrière l'école, sur les parcelles n°116 et 195 de la Section cadastrale AC.

Tous les lots sont déjà réservés et de premiers pavillons seront livrés prochainement ...

Une seconde tranche pourrait être réalisée en bordure de l'école après avoir notamment réglé les problèmes d'assainissement.



Lotissement communal

### ***\* Un bâti plutôt ancien et typique dans les différents hameaux***

En parcourant les hameaux, l'architecture des constructions apparaît plus ancienne et plus typique :

- ✓ utilisation de la pierre ;
- ✓ encadrement souligné des ouvertures par des linteaux en granit ;
- ✓ toitures en ardoises ;
- ✓ présence de lucarnes frontons ou à bâtières.

De nombreux bâtiments, le plus souvent utilisés aujourd'hui comme remise agricole, se caractérisent par leurs murs en masse, des sous-bassements en pierre, ainsi qu'une toiture à l'origine en ardoise.

Une association locale tente de favoriser la réhabilitation de ce type de bâti aux propriétés notamment thermique et phonique reconnues.

#### *Exemples de bâti caractéristique dans les hameaux*



Par ailleurs, il convient de souligner que les hameaux de la commune sont dans la plupart des cas, desservis par des routes relativement étroites, sinueuses et vallonnées.

## 4.3 Eléments historiques et architecturaux d'intérêt

### 4.3.1 Les édifices

Roncey ne possède aucun monument historique classé.

Néanmoins, la Direction Régionale des Affaires Culturelles signale la présence d'un édifice repéré intéressant : le tombeau Letenneur, situé au Sud du bourg dans le hameau du Manuet.

*Tombeau Letenneur de Roncey*



A noter la présence également d'autres édifices historique et religieux intéressant, dont notamment :

- ✓ la fontaine du pucelage située à proximité du tombeau Letenneur,
- ✓ la chapelle des Costils située au Sud-Ouest du territoire communal, au lieu-dit la Chapelle,
- ✓ plusieurs monuments commémoratifs de la « Poche de Roncey »,...

La signalisation et l'entretien des abords de ces différentes richesses patrimoniales pourraient être améliorés...

*La chapelle des Costils*



### 4.3.2 Vestiges archéologiques

Roncey ne se situe pas dans un secteur riche d'un point de vue archéologique. Seul un site mérite une attention particulière : il s'agit de substructions anciennes (gallo-romaines ou médiévales) situées au Nord-Est du bourg, au lieu-dit Le Manoir (parcelle AB 15 du cadastre de 1985).

Pour cette raison, Roncey devrait faire l'objet prochainement d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique.

*Le document de zonage archéologique, signalera les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique, impliquant, tel qu'il est stipulé dans la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002, que tous les projets d'urbanisme (permis de construire, de démolir, demandes d'autorisation d'installation ou de travaux divers) implantés sur ces zones archéologiques soient transmis à la Direction régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie) pour examen. Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de Région.*

Dans l'immédiat, et en vertu de la Loi relative à l'archéologie préventive :

*Quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeubles protégés au titre de la Loi sur les Monuments Historiques, devront être transmis pour examen à la DRAC (Service régional de l'Archéologie).*

Par ailleurs, en ce qui concerne les découvertes archéologiques fortuites, il convient de rappeler les termes du titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

*« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à [la Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département]. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera en outre passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal*

# 5 - Equipements

## 5.1 Equipements scolaires

Roncey dispose d'une école, composée de 5 classes : 2 maternelles et 3 primaires.

En 2003, l'école de Roncey a accueilli 95 enfants.

On constate une évolution en dents de scie des effectifs scolarisés de Roncey, notamment en ce qui concerne l'école maternelle, avec une tendance à la baisse.

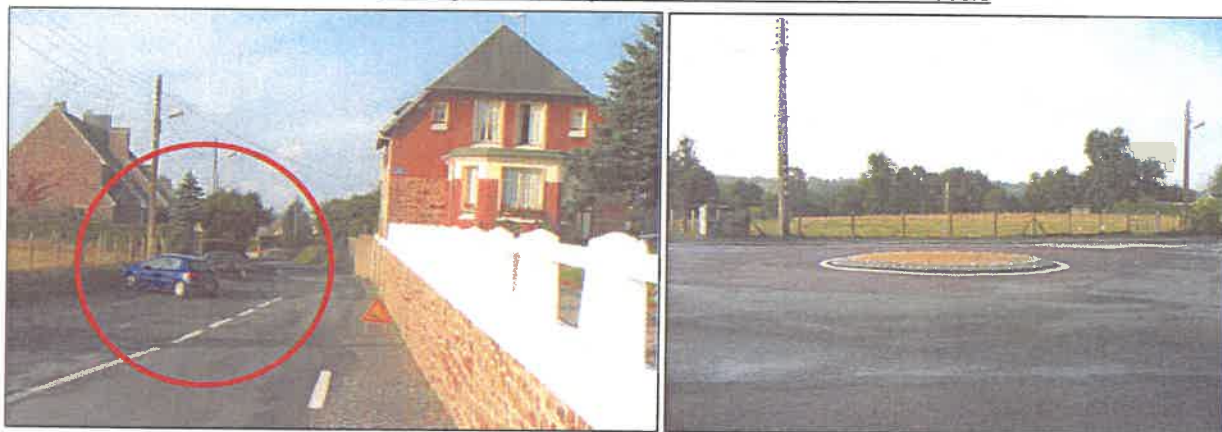
En matière d'équipements périscolaires, la commune de Roncey met également à disposition des enfants de l'école :

- un service de cantine pour les enfants de l'école,
- un service de ramassage scolaire.

Deux éléments méritent par ailleurs d'être soulignés, en ce qui concerne les abords de l'école :

- ✓ Des difficultés de circulation liées à la présence d'un parking non organisé situé le long de la RD 102. En effet, les véhicules stationnant sur ce parking tendent à empiéter sur la chaussée.
- ✓ Un rond-point situé face à l'école qui, contrairement au parvis de l'école aménagé paysagèrement, apparaît relativement minéral et peu esthétique.

*Parking situé le long de la RD 102 et carrefour de l'école*



Complémentaire, afin de sécuriser davantage les déplacements des piétons, la cellule départementale de sécurité routière du Service de Gestion de la Route préconise l'intégration dans l'urbanisation du bourg de cheminements piétons continus et bien dimensionnés entre les équipements (écoles, commerces, espaces sportifs et culturels,...).

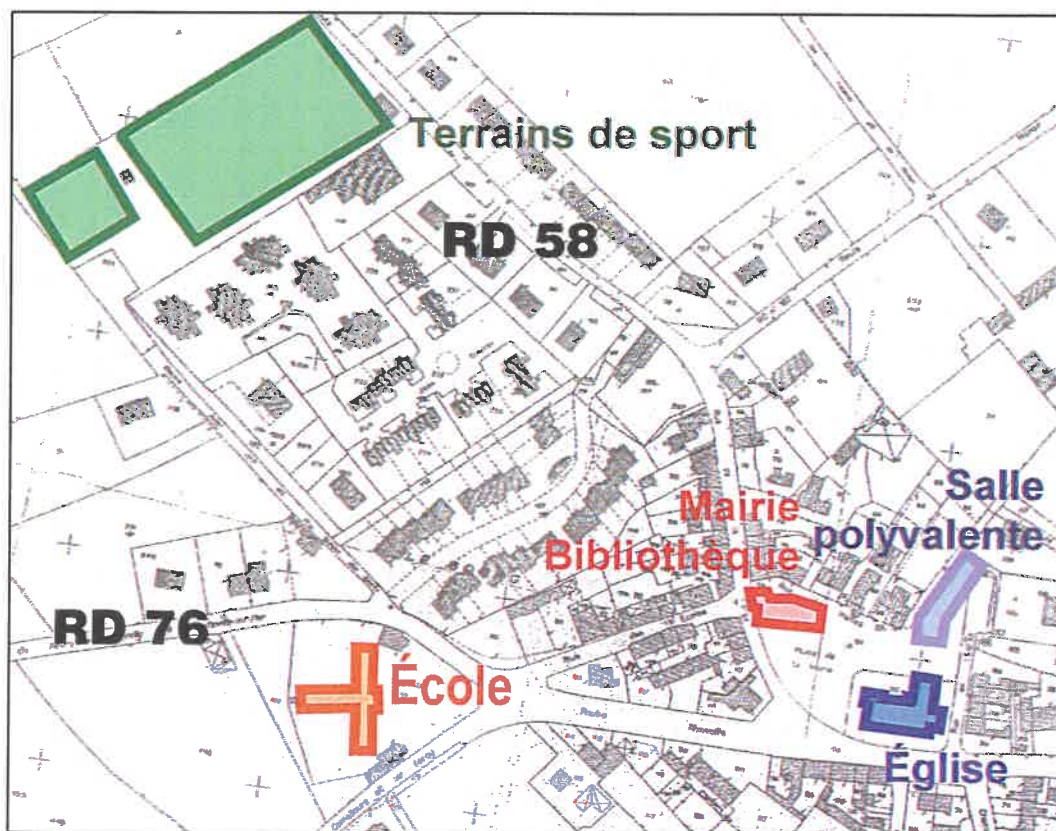
## 5.2 Equipements sportifs et de loisirs

En ce qui concerne les équipements de loisirs, Roncey dispose :

- ✓ de terrains de sport (terrains de football et terrains de tennis) situés au Nord du bourg, le long de la RD 58,
- ✓ d'une salle polyvalente située place de la mairie, dont les abords, à l'instar de la mairie, peuvent apparaître peu conviviaux en raison de l'absence de mobilier urbain et de places de stationnement non organisées.

A signaler qu'un projet de création d'une salle socio-culturelle derrière le terrain de football est envisagé.

*Localisation des équipements dans le bourg de Roncey*



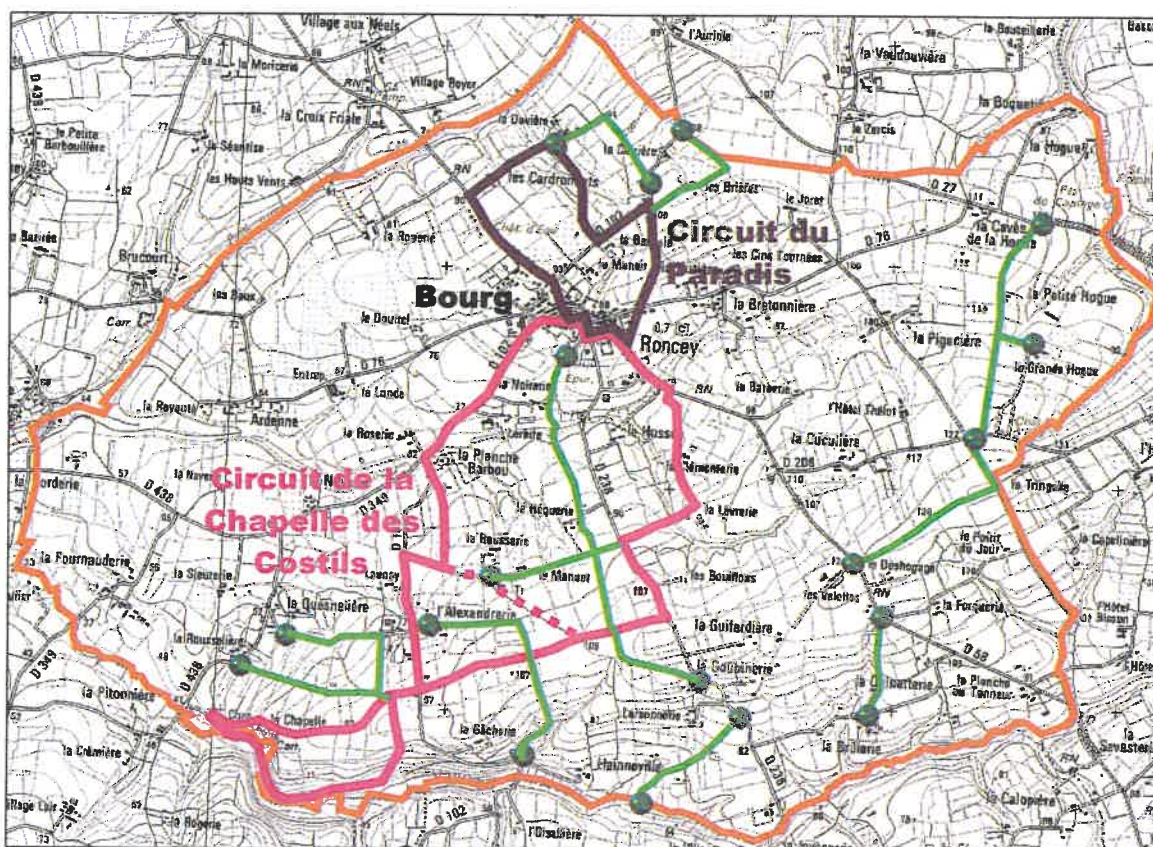
Le réseau hydrographique relativement dense, ainsi que la présence de petit plan d'eau, dont un étang communal au Sud du bourg, invite à la pratique de la pêche.

Par ailleurs, deux sentiers de randonnée ont été mis en place par la Communauté de Communes de Cerisy-la-Salle sur la commune de Roncey :

- ✓ le circuit du Paradis qui parcourt le Nord de la commune,
- ✓ le circuit de la chapelle des Costils qui parcourt le Sud-Ouest de la commune.

En raison de la présence sur le territoire communal de nombreux chemins creux dont certains permettent de relier certains hameaux entre eux, il pourrait être envisagé la réalisation de variantes ou de nouveaux circuits débordant ou non du cadre communal.

Localisation des sentiers de randonnées mis en place à Roncey et des chemins creux reliant certains hameaux entre eux



De même, s'il existe deux aires de pique-nique (l'une à proximité du plan d'eau situé au Sud du bourg et l'autre à proximité du tombeau Letenneur), ces deux équipements de loisirs pourraient être améliorés grâce à la pose de poubelles, la mise en place d'une signalétique de randonnée,...

En matière d'hébergements touristiques, Roncey propose une offre relativement importante par rapport au Canton : 10 lits en Meublés gîtes de France et 6 lits en Meublés Classés.

Cette offre pourrait néanmoins être complétée et diversifiée (accueil de groupes,...) en mobilisant notamment d'anciens bâtiments agricoles à l'architecture typique ou en terre.

### 5.3 Vie associative et animations locales

D'un point de vue associatif, Roncey semble être une commune relativement dynamique de part la présence :

- ✓ de nombreux équipements socioculturels (bibliothèque, salle polyvalente,...),
- ✓ de nombreuses associations (club de foot, comité des fêtes, association de commerçants, association de chasse,...),
- ✓ d'un marché se déroulant chaque vendredi sur la place de la mairie.

Toutefois, il convient d'indiquer que la place de la mairie dégage un sentiment de minéralité et d'austérité. Dans le cadre du Contrat de Pôle Intercommunal, une étude a été menée dans la perspective de renforcer la convivialité de cette place.

L'espace public situé derrière la salle des fêtes, jusqu'à aujourd'hui non traité, pourrait également bénéficier à terme des mêmes principes d'aménagement.

*Place de la Mairie*



### 5.4 Services d'ordre social

Roncey dispose d'un panel d'équipements de santé relativement important puisque sont implantés dans le bourg de la commune, un cabinet d'infirmière, un cabinet de médecin et une pharmacie.

A noter également la présence sur la commune d'aides ménagères à domicile et d'assistantes maternelles agréées.

Afin de bénéficier d'une gamme de soins médicaux et sociaux plus complète, les résidents de Roncey doivent se rendre à Cerisy-la-Salle (5km) ou Coutances (11km).

## 5.5 Equipements sanitaires

### 5.5.1 Réseau collectif d'alimentation en eau potable

La commune de Roncey est alimentée en eau potable par la station de « la Croix Friele », située à Saint-Denis-le-Vêtu, qui traite les eaux souterraines de deux captages et d'un forage. Un périmètre de protection est d'ailleurs en cours d'élaboration pour préserver la ressource en eau au niveau du captage (les parcelles concernées par ce périmètre se trouvant sur la commune de Saint-Denis-le-Vêtu).

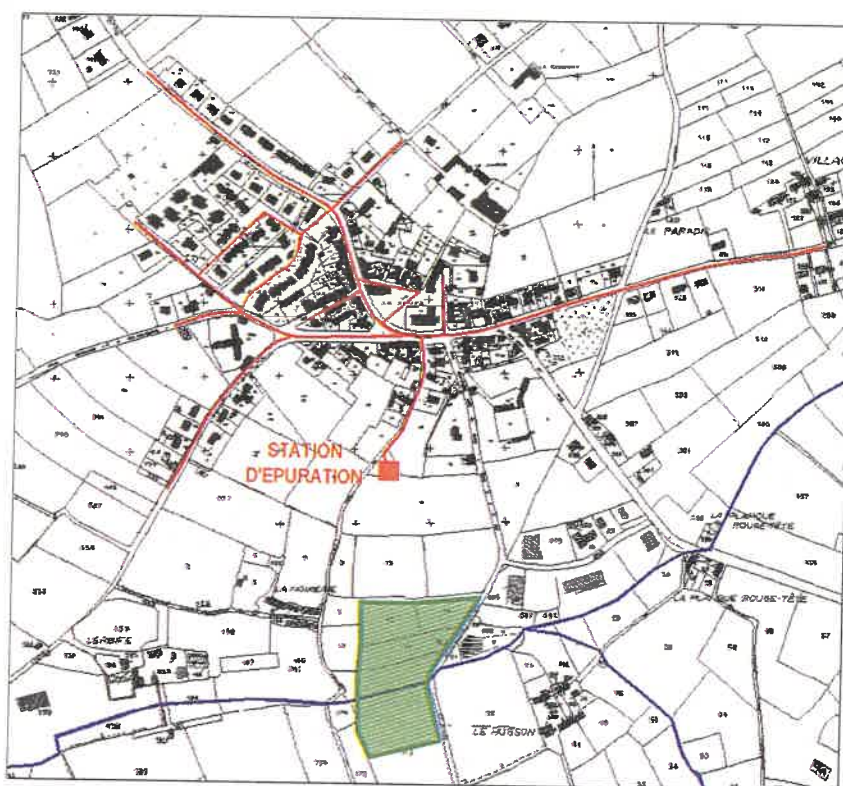
En cas de besoin, un achat d'eau au syndicat de Montpinchon peut-être mis en œuvre. Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique.




### 5.5.2 Assainissement des eaux usées et eaux pluviales

Depuis 1993, la commune de Roncey dispose d'une station d'épuration de type « lit bactérien à forte charge » d'une capacité de 500 équivalent-habitants et située au Sud du bourg. Les effluents de la station sont rejetés dans le ruisseau du « Moulin des Troisgots », affluent de « la Vanne ».

Si cette station n'apparaît pas saturée (100 équivalent-habitants peuvent encore y être raccordés), le suivi du SATESE indique, de manière constante, le mauvais fonctionnement de la station d'épuration et, par conséquent, un effluent de mauvaise qualité.

La commune de Roncey, bien consciente de ce problème, envisage la construction d'une nouvelle station, qui pourrait être située entre la zone artisanale et le hameau de la Noirerie. Cette station, de type « à boues activées », devrait être construite en 2007 pour une mise en service en 2008.

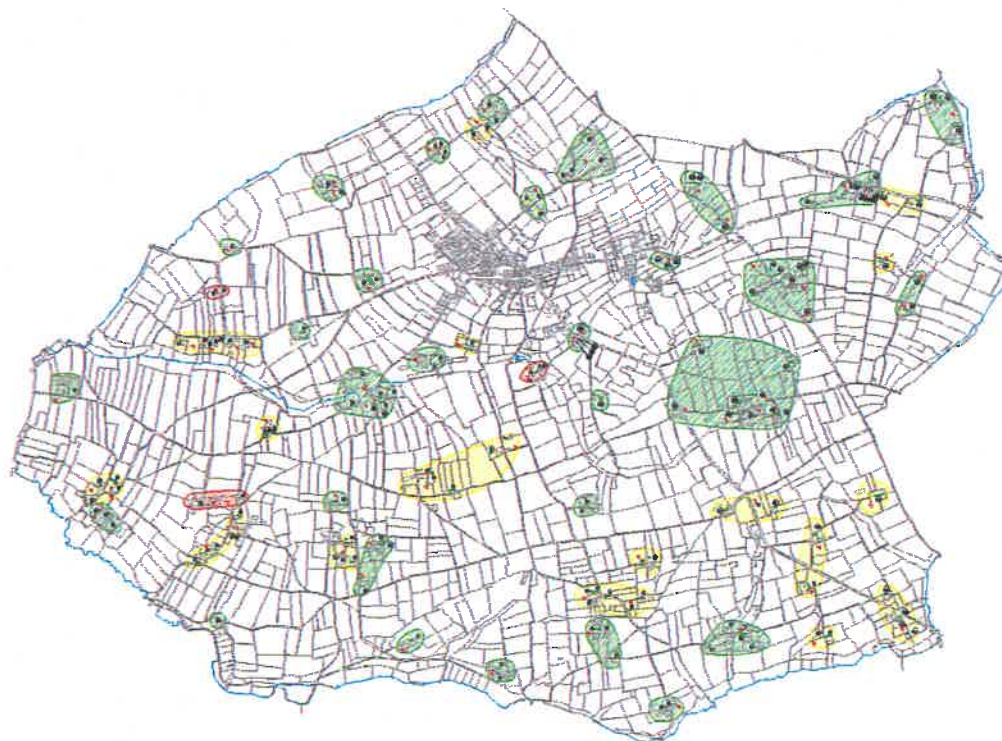





-  Réseau d'assainissement collectif
-  Station d'épuration actuelle
-  Zone d'implantation de la nouvelle station (projet)

Les différents hameaux de Roncey se caractérisent, quant à eux, par un assainissement de type individuel.

Le schéma de zonage d'assainissement est actuellement en cours de réalisation par la Communauté de Communes de Cerisy-la-Salle (enquête publique en février 2006).

*Carte d'aptitude des sols de Roncey  
(Source : bureau d'études SETEGUE, 2005,  
document provisoire en cours d'approbation)*



-  Assainissement non collectif préconisé
-  Assainissement collectif ou non collectif possible
-  Assainissement collectif conseillé

⇒ Conformément à la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, les projets communaux relatifs à l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées.

Dans le cadre de la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales), la commune est concernée par des servitudes de type « A5 ».

*La circulaire S/AR/12 datant du 12 février 1974, issue de la loi n°62-904 du 4 août 1962 et du décret n°64-153 du 15 février 1964, mentionne :*

*« Droit pour le bénéficiaire d'enfourer dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètres devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux. »*

*Droit pour le bénéficiaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude (art. 154 du décret du 15 février 1964), d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations doivent être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation (circulaire du 24 février 1965).*

*Droit pour le propriétaire qui s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, de requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage (art. 15 du décret du 15 février 1964) ».*

### 5.5.3 Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères des habitants de Roncey est assurée par la Communauté de Communes de Cerisy-la-salle, adhérente au SIRTOM de Bréhal-Montmartin

Une déchetterie, ouverte à Ouville, permet depuis juin 1996, la valorisation et l'élimination des déchets encombrants.

Depuis juillet 2000, la collecte sélective par apport volontaire des recyclables secs est fonctionnelle.

### 5.5.4 Décharges sauvages

Selon la DDASS, aucune décharge n'est répertoriée sur la commune de Roncey.

Néanmoins, des dépôts de gravats subsistent dans certains hameaux (« la Cavée de la Hogue », « Ardenne »).

### 5.5.5 Cimetière

Le cimetière de Roncey se situe dans la partie Est du bourg, le long de la RD 76.

Il ne semble pas que ses capacités maximales soient atteintes et donc nécessaire de prévoir une extension pour les années à venir.

### 5.5.6 Canalisations électriques

La commune de Roncey est frappée par une servitude de type « I4 » relative à l'établissement de canalisations électriques.

*Le Décret n°70-192 du 11 juin 1970, modifié par le décret n°85-1109 du 15 octobre 1985, prévoit notamment le « Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrage pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitudes d'ancrage).*

*Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les constructions soient closes ou bâties (servitude de surplomb).*

*Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures. »*

*Par ailleurs : « Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitude d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.*

*Les règles déterminant les distances à respecter entre les ouvrages et toute construction sont indiquées dans l'arrêté interministériel du 26 mai 1978 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.*

# 6 - Orientations de développement et d'aménagement

## 6.1 Rappel du contexte socio-économique

Roncey, commune rurale du Centre-Ouest de la Manche, connaît depuis une trentaine d'années une expansion démographique.

Son développement s'explique notamment par la réalisation de plusieurs programmes HLM, ainsi que la construction de pavillons individuels le long des principaux axes desservant le bourg (4 par an ces dernières années) et plus dernièrement sur le lotissement communal (une vingtaine de permis de construire en 2005).

Pour autant, on constate une tendance à la baisse des effectifs scolaires ; les ménages résidant dans le parc locatif de la commune, par ailleurs bien équipée sur le plan des services médicaux, étant souvent âgés, et les enfants des personnes ayant fait construire quittant la commune pour leurs études ou leur travail.

Aussi, fort de ses équipements et de son dynamisme socio-culturel, la commune entend renforcer son attractivité particulièrement auprès des jeunes ménages.

Cependant, l'installation de familles ne peut se concevoir sans emploi à proximité. Le maintien de l'activité agricole, du tissu artisanal présent notamment sur la zone d'activité créée, mais surtout l'expansion à venir des entreprises de menuiserie situées au Nord-Est du bourg, vont dans ce sens.

## 6.2 Principes généraux de développement et d'aménagement souhaités

La commune souhaite poursuivre son développement, notamment sur le plan démographique, en favorisant l'installation de ménages par une réponse adaptée en terme d'habitat et d'équipement.

Elle s'est ainsi dernièrement engagée dans la réalisation d'un lotissement, opération qu'elle pourrait renouveler à terme, et envisage également l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs.

Roncey entend d'autre part maîtriser le développement de son urbanisation en privilégiant la densification du bourg, l'étoffement des « queues de villages » ou des jonctions entre le cœur de bourg et les hameaux périphériques, comme notamment celui de la Hutière où les entreprises de menuiserie sont appelées à se développer.

Complémentairement, la commune souhaite renforcer l'attractivité et la sécurité de son bourg. Le Contrat de Pôle Intercommunal, mené dernièrement à l'échelle de la Communauté de Communes, a été l'occasion de réfléchir et d'engager certains travaux :

- requalification des espaces publics (place centrale,...),
- requalibrage de la voirie et réorganisation du stationnement (abords des écoles,...),
- renforcement des liaisons piétonnes entre les équipements et le cœur de bourg,...

Par ailleurs, certains hameaux pourront être également étoffés, afin d'offrir d'autres possibilités de construction qu'en zone « urbaine », dans la mesure notamment où les incidences sur l'activité agricole, l'environnement, le paysage, resteront limitées.

### **6.3 Perspectives d'évolution démographique et d'urbanisation**

La commune s'est fixée pour objectif d'atteindre les 1.000 habitants, soient environ 200 personnes supplémentaires, ou quatre-vingt ménages de plus.

En prenant une superficie moyenne de terrain constructible de 900 m<sup>2</sup>, cela équivaut à dégager au minimum 7,2 ha de terrain pour les prochaines années.

Néanmoins, compte tenu de :

- la nécessité de créer de nouvelles voiries,
- un projet de salle socioculturelle,
- la volonté d'aménager quelques espaces verts,
- de l'existence d'une certaine rétention foncière,

**ce sont en fait environ une dizaine d'hectares qu'il faut prévoir.**

# 7 - Parti d'aménagement retenu par la commune

## 7.1 Les secteurs ouverts à l'urbanisation

### 7.1.1 le bourg

#### a) A l'Ouest...

Tout d'abord, il convient d'indiquer que la commune a réalisé un lotissement sur les parcelles 901 et 195, d'une superficie de 1,8 ha. Tous les lots sont déjà vendus et quelques maisons vont être emménagées prochainement.

L'urbanisation ne sera pas développée plus au Sud-Ouest, ni au Sud-Est de l'école, qui garderont au moins pour les prochaines années leur vocation agricole (exploitation à « Lerbife »,...).

A noter que la commune souhaite instaurer un droit de préemption sur la parcelle contiguë à son lotissement dans la perspective d'étendre ce dernier, mais également de disposer de possibilités pour une extension éventuelle de l'école, voire pour régler les problèmes de stationnement.

Plus au Nord, l'idée consiste à urbaniser le secteur arrière des équipements sportifs et de relier en l'étoffant, la zone pavillonnaire située à la sortie Ouest en direction de Coutances.

La commune est propriétaire de la parcelle n°2, à l'Ouest du terrain de football, où se trouvent actuellement les tennis. Il convient d'indiquer qu'un droit de préemptions pourrait être établi sur la parcelle voisine (n°1) en vue d'organiser la desserte des terrains et dans l'éventualité de la création d'un nouvel équipement public (salle socio-culturelle,...).

Au Nord de la RD.58, le projet est de rendre constructible une bande de terrains faisant face à l'alignement de pavillons existants, ce qui permettra d'étoffer l'actuelle « queue de village » et de la relier au hameau des « Cardronnets ». Une maison vient d'ailleurs de se construire à ce niveau et un certificat d'urbanisme vient aussi d'être délivré.

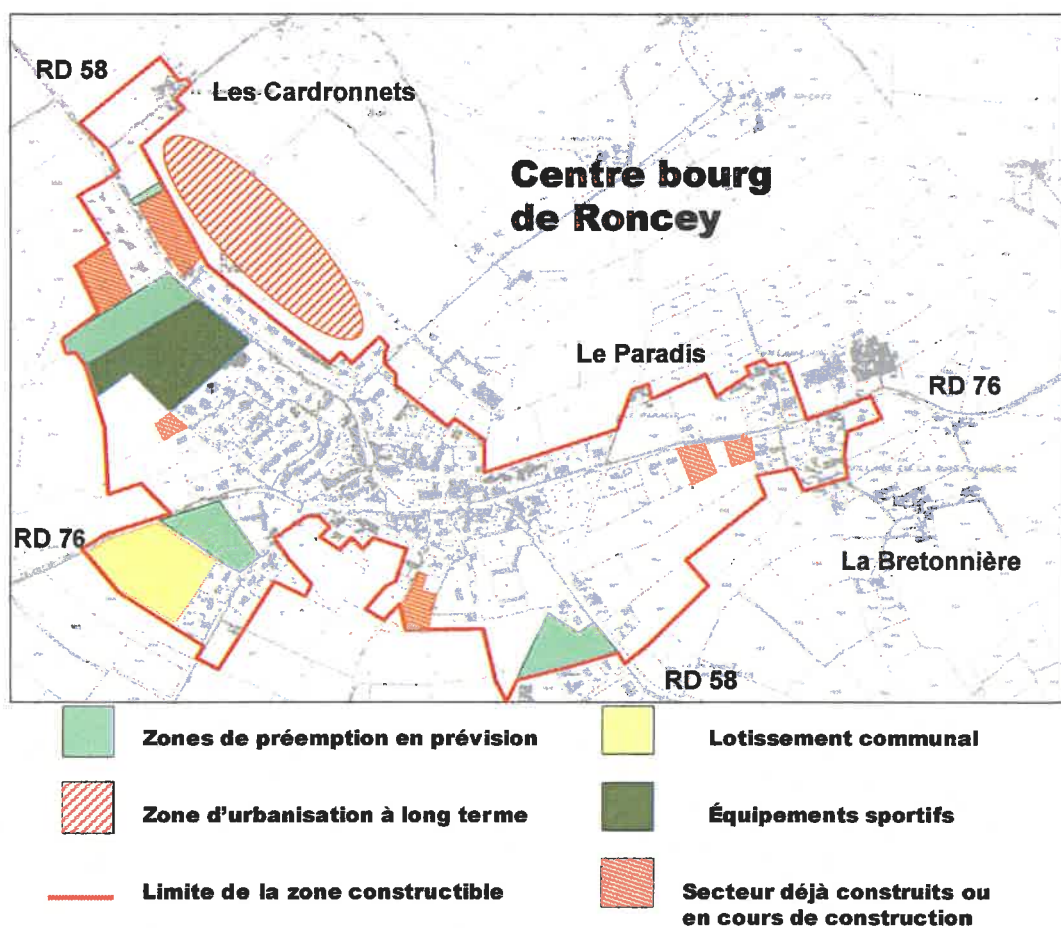
A noter qu'une bande de terrain d'une largeur de 10 m pourrait être réservée en vue de desservir plus tard le Nord de ce secteur et permettre une urbanisation plus en profondeur sur la base du schéma d'aménagement de principe imaginé à l'occasion des réflexions sur le développement futur de la commune.

Mais dans l'immédiat, l'Est de cette zone reste dédié à l'agriculture (exploitation au « Manoir »).

L'actuel hameau des « Cardronnets » se verra étoffé et constituera à l'avenir l'entrée Est du bourg.

N'intéressant que peu l'activité agricole (pas de quota), ces terrains présentent une opportunité foncière pour de nouvelles constructions, d'autant plus qu'ils ont pour avantage de se situer à la fois à proximité des équipements du bourg (terrain de sports,...), de la « campagne », et d'un axe de desserte relativement important (RD.98). Aussi les sorties des nouvelles habitations devront s'effectuer sur le chemin rural existant et desservant déjà le hameau.

De plus, ce village présente une bonne aptitude des sols, ce qui permet son urbanisation bien qu'il ne soit pas raccordé au réseau collectif.



b) A l'Est...

Deux zones sont principalement ouvertes à l'urbanisation :

- **le Sud du bourg**, afin de favoriser une jonction urbaine entre la zone d'habitat et la zone artisanale.

Dans cette perspective la commune projette notamment de développer un nouveau lotissement juste au Nord de cette dernière. Afin de disposer des terrains, elle pourrait instaurer un droit de préemption.

Pour plus de lisibilité, les terrains où se sont développées de petites entreprises et où elles entreposent leur matériel sont identifiés sur la Carte communale comme zone réservée à l'implantation d'activités. Aujourd'hui, tous les terrains de cette zone sont mobilisés.

A noter que la nouvelle station d'épuration devrait être construite plus à l'Ouest, en direction du hameau de la Noirerie. Aussi, au regard d'une demande formulée lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal souhaite rendre constructible la parcelle cadastrée AC 59, située en face de l'actuelle station d'épuration.

- **le secteur à l'Est du cimetière**, en vue de densifier la construction, pour l'instant limitée aux bordures des RD.58 et RD.76, jusqu'au village de la Bretonnière.

Concernant la Bretonnière, l'urbanisation ne sera pas autorisée au-delà de l'existant, en raison notamment de terrains humides (branche du ruisseau du Moulin de Troisgots) et de la ZNIEFF du bassin de la Sienne.

### **7.1.2 La Cavée de la Hogue**

Ce hameau, situé en bordure de la RD.27, qui mène notamment à Coutances, a fait l'objet dernièrement de plusieurs demandes de certificat d'urbanisme et d'une autorisation de permis de construire (parcelle n°850).

L'objectif de la commune est de clarifier les possibilités de construction à ce niveau, en permettant la densification du hameau, sans pour autant gêner l'agriculture (plan d'épandage à l'Ouest), ni créer de nouvelles sorties dangereuses sur l'axe principal.

En fait, dans ce hameau, seules les parcelles n°825, 826, 429 pourraient recevoir de nouvelles constructions.

### **7.1.3 La Goubinerie**

Ce hameau relativement développé est situé au Sud du bourg de Roncey.

La dernière ferme va prochainement complètement cesser son activité et déjà d'anciens bâtiments agricoles ont été rénovés. Seul un petit abri, cadastré n°19, accueille encore 8 vaches.

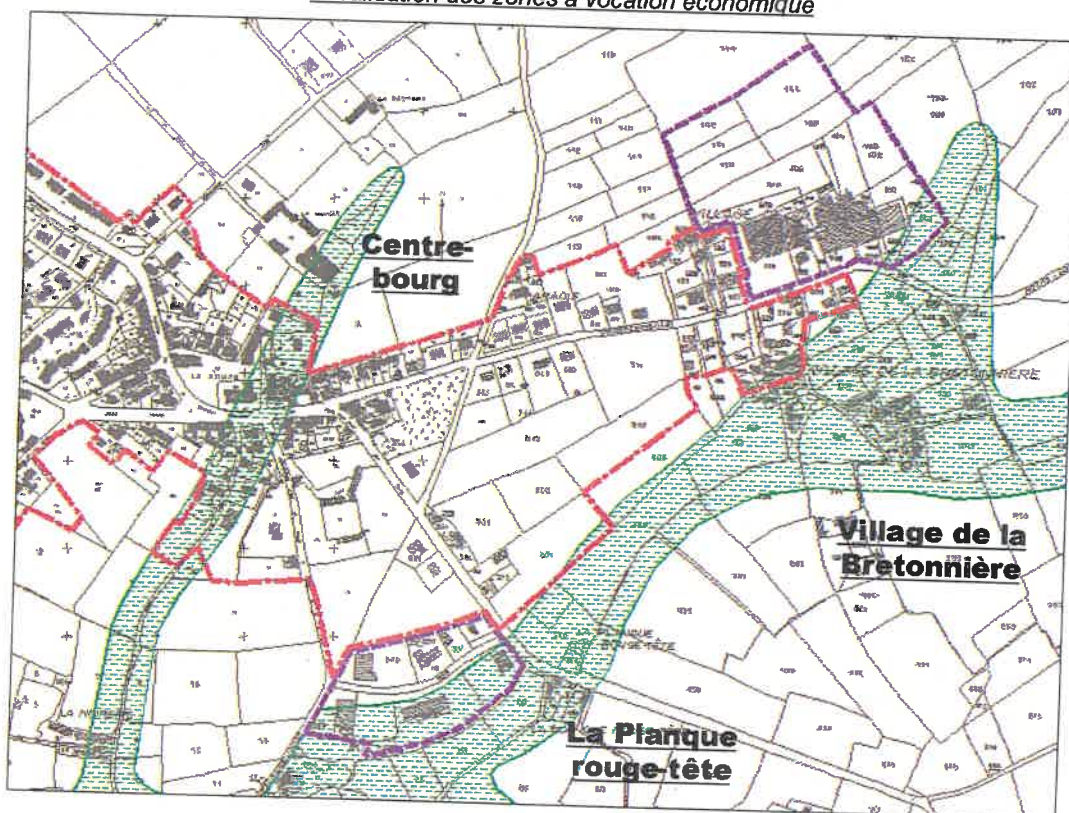
L'objectif est de permettre quelques constructions, principalement entre les bâtiments existants. Elles seront à plus de 50 mètres de l'abri où se trouvent encore des bêtes.




Il convient de souligner que la jonction « urbaine » avec le hameau de Larsonnerie ne peut être effectuée en raison notamment du relief, de l'humidité de certains terrains et de sorties relativement dangereuses sur l'axe principal à partir du réseau existant. En outre, cet hameau, essentiellement composé de bâtiments en terre et/ou pierre, présente une certaine harmonie du bâti qu'il serait dommage de rompre.

## 7.2 Les secteurs réservés aux activités économiques

Le projet de carte communale prévoit de délimiter deux zones d'activités économiques, au Sud du bourg (vers la Planque rouge-tête) et au Nord-Est. Ces deux zones, si elles ont vocation première à permettre l'extension ou l'implantation d'entreprises, ont également été définies afin de cadrer le développement économique dans l'espace et d'éviter que de nouvelles activités voient le jour en empiétant trop sur le périmètre de la ZNIEFF du bassin de la Sienna.

*Localisation des zones à vocation économique*



-  Zones constructibles
-  Zones réservées aux activités économiques
-  ZNIEFF

- **Zone Sud** : le zonage a vocation à contenir et clarifier le développement économique.

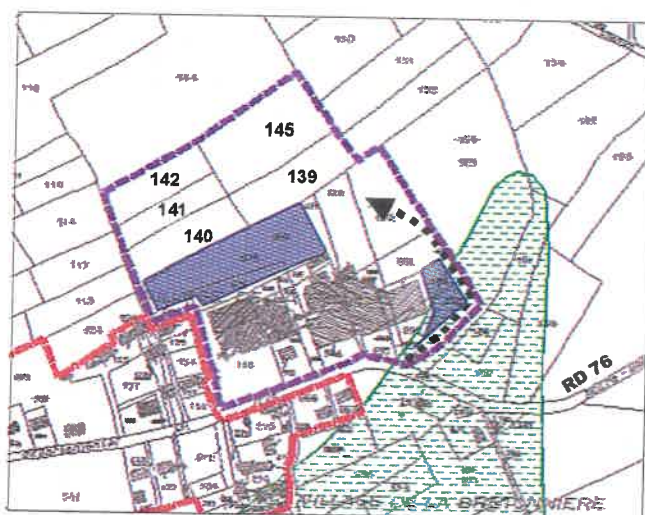


En effet, il s'arrête aux limites parcellaires des entreprises existantes, ne permettant pas ainsi de nouvelles implantations de bâtiments plus au Sud, sur le périmètre de ZNIEFF

Les espaces non construits entre les bâtiments accueillent pour le moment des dépôts de matériaux, appartenant aux entreprises. Aussi, le fait de délimiter un secteur d'activité permettra d'autoriser la construction de bâtiments de stockage, à l'image du dernier bâtiment en cours de réalisation.



- **Zone Nord-Est** : le zonage vise à permettre l'extension des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles, tout en imposant que ce développement s'oriente vers le Nord et non plus en linéaire le long de la RD.76 ainsi que sans créer d'emprise trop importante ou de coupure sur la ZNIEFF.



-  Zones réservées aux activités économiques
-  Zones constructibles
-  ZNIEFF
-  Projets d'extension des entreprises existantes
-  Projet de desserte

En effet, au Nord-Ouest de la RD.76, l'entreprise de menuiserie a déposé dernièrement un permis de construire sur la parcelle n°879 et envisage de s'étendre dans les années à venir, sur une superficie de 4 ha. Dans la même optique, les établissements Rihouey pourrait réaliser une extension.

De plus, la commune souhaite permettre l'installation d'autres PME plus au Nord, sur les parcelles n°141, 142, 143. En concertation avec les entreprises, une nouvelle desserte des terrains par l'Est serait aménagée, pour remonter plus au Nord. C'est pourquoi les parcelles n°892 et 891, débordant sur la ZNIEFF, sont incluses dans le zonage. En fait, seule une petite partie des terrains, en bordure de la menuiserie, pourrait accueillir d'autres bâtiments.

## EN CONCLUSION

Au total, la Carte Communale de Roncey privilégie une urbanisation structurée autour du bourg, visant particulièrement à étoffer le bâti existant.

Des droits de préemption pourront être instaurés notamment en vue de :

- réserver des possibilités d'accès pour ne pas bloquer l'urbanisation future,
- la création d'un nouveau lotissement communal à proximité de l'école,
- l'aménagement d'espaces verts ou d'autres équipements publics à vocation de loisirs (salle socio-culturelle,...).

Des secteurs sont réservés aux activités économiques au Sud du bourg et à l'Est, en veillant à cadrer le développement engagé pour ne pas trop s'étendre sur des zones répertoriées d'intérêt environnemental.

Outre le bourg, la Carte communale permet également quelques nouvelles constructions sur les hameaux de « la Cavée de la Hogue », « la Goubinerie ».

En dehors de ces périmètres, la construction de nouvelles habitations n'est pas autorisée. Le document d'urbanisme favorise ainsi la réhabilitation dans les autres hameaux au bâti souvent ancien et typique (bâti terre,...), où l'on trouve également quelques bâtiments vacants.

Avec un zonage rendant constructible environ 10 hectares de terrain (y compris les espaces destinés à accueillir des équipements publics), la Carte communale répond aux perspectives de développement qui ont été établies ci-dessus.

### 7.3 Respect des principes énoncés dans les Lois

Au-delà des souhaits de développement et d'aménagement de la commune par les élus, la Carte communale doit respecter les règles générales en matière d'urbanisme, définies notamment dans les articles L.110, L.111-1, L.121-1, L.121-2 et L.122-1 du code de l'urbanisme.

Elle doit ainsi veiller tout particulièrement :

Au principe d'équilibre : En définissant clairement des zones constructibles, en préservant des espaces pour l'activité agricole, en réservant des zones pour l'accueil d'activités, en prévoyant l'aménagement de nouvelles infrastructures publiques et notamment des équipements de loisirs, en n'ouvrant pas à l'urbanisation une superficie de terrain inconsiderée, la Carte communale de Roncey est conforme à ce principe.

Au principe de gestion économe des sols : En privilégiant la densification du bourg, en étoffant ses jonctions jusqu'aux hameaux périphériques, en limitant les possibilités de construction au-delà de ces derniers, en ne densifiant que quelques hameaux déjà développés, en vue de ne former que des zones agglomérées bien identifiables, le document d'urbanisme de Roncey répond à ce principe.

Par ailleurs, la commune a intégré dans sa réflexion sur son urbanisation future les grandes Lois d'aménagement et d'orientation ayant une traduction spatiale.

Au titre de la Loi sur l'eau, qui stipule notamment que l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées, il convient de souligner que :

- La commune de Roncey dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 500 équivalents-habitants permettant de desservir en assainissement collectif les habitations situées dans le bourg. Toutefois, le suivi réalisé par le SATESE indique un mauvais fonctionnement de cette station, avec des effluents rejetés dans le ruisseau de Troisgots, affluent de la Vanne, de mauvaise qualité. La commune, bien consciente de ce problème, s'est engagée (délibération en date du 6/07/04) à se doter d'une nouvelle station qui pourrait être aménagée au Sud du bourg. Elle devrait être construite en 2007, pour une mise en service en 2008.
- Un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation au niveau de la Communauté de Communes. Les zones constructibles en dehors des secteurs raccordables devront présenter au niveau des sols une bonne aptitude à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif ; Les constructions devront intégrer les filières de traitement adaptées et recommandées par l'étude. Il est prévu de raccorder l'ensemble du bourg au réseau collectif, à l'exception du village des Cardronnets, qui présente une bonne aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Les terrains rendus constructibles sur les autres hameaux de la Cavée de la Hogue et de la Goubinerie ne présentent pas a priori de fortes contraintes en matière d'assainissement autonome.

Au titre de la Loi Paysage, les élus ont tenu compte dans l'élaboration de la Carte communale de la qualité patrimoniale et environnementale de leur territoire, notamment des secteurs inventoriés en ZNIEFF (bassin de la Sienne – vallée de la Souilles) qui viennent lécher la zone déjà urbanisée du bourg, en son cœur, au niveau de la zone artisanale et du village de la Bretonnerie.

Ainsi, bien que la ZNIEFF n'ait pas d'effet réglementaire direct et qu'elle ne soit « que » de type 2, les élus ont réduit leur projet d'urbanisation sur le village de la Bretonnière et de développement économique sur la zone de la Hutière.

Le périmètre constructible défini pour de nouvelles habitations s'arrête ainsi au bâti existant et face à ce dernier.

Pour les secteurs d'activités, le principe retenu est de contenir le développement économique en cours en limitant son étendue sur la ZNIEFF, alors que des bâtiments ont été encore autorisés récemment sans remarque particulière. Aussi les possibilités offertes pour de nouvelles constructions de bâtiments empiétant sur la ZNIEFF seront-elles désormais avec la Carte Communale très limitées.

A noter également que les emprises, faibles, se situent à l'écart du lit du cours d'eau et ne créent pas de coupure dans la bande classée ZNIEFF, ce qui n'induit pas d'obstacle pour la faune et l'étendue de la végétation.

On peut donc considérer que les réflexions menées dans le cadre de la Carte Communale ont contribué à une meilleure prise en compte de la qualité des espaces et que le périmètre défini protège ces derniers en limitant l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Au titre de la Loi pour l'Aménagement et le Développement du Territoire, l'extension de l'urbanisme se fera essentiellement à partir du centre-bourg et de 2 hameaux parmi les plus significatifs. L'urbanisation linéaire sera évitée et à contrario, il sera privilégié des opérations structurantes. Ainsi, même si l'urbanisation est étendue jusqu'au lieu-dit les Cardronnets, elle fait réponse au bâti existant en face ; En outre, la commune prévoit d'acquérir une bande de terrain dans la perspective à long terme d'une urbanisation plus en profondeur avec une desserte qui pourrait rejoindre les axes Est et Ouest déjà existant.

Au titre de la Loi sur la Ville, qui introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat, la commune de Roncey dispose d'un parc locatif social conséquent, représentant 22,4% des résidences principales, et souhaite privilégier aujourd'hui le développement de l'accession à la propriété, voire du parc locatif privé. Déjà, quelques récentes constructions dans le bourg et le lotissement communal s'inscrivent dans ce cadre (dispositif De Robien).

Il faut s'attendre par ailleurs dans les prochaines années à la libération d'un certain nombre de logements « HLM », occupés actuellement par des personnes âgées, ce qui permettra d'accueillir de nouvelles familles.

## **7.4 Dispositions de la Carte Communale**

La Carte Communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement choisi par les élus :

- des zones constructibles où sont autorisées les constructions ;
- des périmètres réservés à l'implantation d'activités économiques ;
- pour le reste du territoire, les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
  - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelés : règlement national d'urbanisme ou RNU.