

Commune de
CESNY BOIS HALBOUT
Plan Local d'Urbanisme



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Elaboration du PLU :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable : mode d'emploi

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Selon les termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le PADD doit être :

- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.

C'est avant tout à la commune, représentée par l'équipe municipale de dresser les grandes lignes de son projet communal. Le PADD exprime donc le projet des élus, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R.123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

La Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 précise enfin que ce document, non opposable au tiers, permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Enfin, la présentation des orientations du PADD doit être l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir et de définir un projet urbain précisant les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...). Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».

Le Projet de Cesny Bois Halbout

Le Plan Local d'Urbanisme de Cesny Bois Halbout exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

La première phase du PLU que représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de quatre grands axes fixant les grandes orientations générales au niveau du territoire communal.

Les principes fédérateurs du développement durable à Cesny Bois Halbout s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

Axe 1 : Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Cesny Bois Halbout

- Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants
 - Gérer la rurbanisation en veillant à préserver l'identité du village
 - Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Cesny Bois Halbout
 - Sécuriser les déplacements
 - Veiller à l'aménagement paysager autour des bourgs
-

Axe 2 : Mettre en cohérence la réalisation et l'adaptation des équipements publics

- Maintenir l'activité d'accueil spécialisé pour personnes âgées
 - Adapter le groupe scolaire selon la croissance de la commune
 - Mise aux normes du réseau d'assainissement
 - Engager une réflexion sur la réorganisation urbaine en intégrant la création ou l'adaptation de nouveaux équipements
-

Axe 3 : Renforcer la notion de pôle d'activité de la commune

- Préserver et adapter l'activité commerciale
 - Préserver et développer le tissu artisanal
 - Protéger l'activité agricole
-

Axe 4 : Préserver et valoriser les territoires non bâtis et paysages naturels

- Préservation des espaces agricoles
- Gestion des zones sensibles, préservation des sites naturels et des ressources en eau
- Permettre la découverte de la Vallée du Cesny et maintenir une coupure verte entre les deux bourgs

Le Projet de Cesny Bois Halbout

Axe 1

AXE 1 Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants à Cesny Bois Halbout

1- Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

Dans le cadre de ses premières réflexions engagées en 1999, en vue de l'élaboration d'un document d'urbanisme, la commune de Cesny Bois Halbout avait émis le souhait de répondre favorablement à une demande en logements et terrains de plus en plus forte, afin de permettre un renouvellement de la population et de pérenniser les services. Il devient donc aujourd'hui, nécessaire pour la commune, de définir de nouvelles zones à bâtir.

Compte tenu des perspectives démographiques, du taux de croissance annuel du nombre de ménages, du rythme de constructions de logements observé ces dix dernières années et une volonté de développement, la commune de Cesny Bois Halbout s'est fixé un objectif de constructions neuves d'une soixantaine de logements à l'horizon 2018 soit une population de l'ordre de 800 habitants.

Le principal secteur d'intervention prioritaire se situe sur le bourg de Bois Halbout, répondant à la nécessité de renforcer la densité du bâti autour de ce pôle rural, favoriser les modes de déplacements doux et contribuer à la cohérence d'une continuité urbaine avec le groupe scolaire. Les zones réservées à une urbanisation future peuvent être étudiées sous le principe de lotissement ou de forme groupée d'habitation.



- Créer une nouvelle offre foncière pour une soixantaine de logements sur 10 ans et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en évitant le mitage et selon un ordre de priorités.
- Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat et aux équipements dans le cadre d'un aménagement cohérent basée sur l'extension ouest du Bourg de Bois Halbout
 - Un secteur situé entre la RD23 et la RD255 compris entre le Bourg et le groupe scolaire
 - Un secteur délimité entre les RD 255 et 258
 - Un secteur de l'ordre de 3ha au nord-ouest du bourg entre les RD258 et RD156
- Maintenir une offre de logements diversifiée afin d'offrir à chaque habitant de Cesny Bois Halbout les possibilités de se loger selon ses goûts et ses moyens

Le Projet de Cesny Bois Halbout Axe 1

2 – Gérer la rurbanisation en veillant à préserver l'identité du village

La commune souhaite conserver son identité rurale mais sa situation géographique à proximité de l'axe Caen-Falaise lui confère un attrait particulier pour l'accueil d'une nouvelle population souhaitant conserver la proximité des services.

Le phénomène de rurbanisation implique des flux importants en direction notamment de la région caennaise. Les infrastructures liées à ces déplacements doivent être adaptées pour supporter des flux supplémentaires tout en veillant à ne pas dénaturer l'identité rurale de la commune. De même, le prix du foncier en milieu rural, en périphérie de l'agglomération caennaise et des principaux pôles secondaires devient un élément déterminant pour l'aide à la décision de nombreux ménages désirant accéder à la propriété.

- Intégrer le phénomène de périurbanisation se traduisant par une augmentation des déplacements en direction de la région caennaise
- Prise en compte de l'augmentation de la population active engendrant des trafics journaliers supplémentaires.

3 – Sécuriser les déplacements

Au sein du bourg de Bois Halbout, l'objectif est de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds en développant des cheminements au profit de mode alternatif et complémentaire de déplacements : vélo, piétons. Il est nécessaire d'envisager l'aménagement ou la création de certains axes afin d'éviter les problèmes liés à l'augmentation des flux sur des axes peu adaptés notamment au sein des bourg de Bois Halbout et Cesny.

Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau viaire doivent être poursuivis ainsi qu'une réflexion autour de la valorisation des passages étroits.



- Sécuriser les carrefours :
 - au sein du bourg de Bois Halbout notamment aux intersections de la RD 156 et la RD23, la RD255 et la route d'Espins
 - au sein du Bourg de Cesny : intersections de la RD 255 et la rue aux Daims, la RD255 et la voie communale n°3, par exemple
- Envisager l'aménagement de trottoirs supplémentaires ou/et des aménagements facilitant les déplacements des piétons en bordure des voies.
- Aménager certaines voiries (élargissement, dégagement des talus au carrefour...), proposition de ralentisseurs ou de dispositifs (chicanes..) à l'entrée des bourgs afin de diminuer la vitesse des véhicules et améliorer la sécurité des différents usagers

Le Projet de Cesny Bois Halbout Axe 1



- Repérer et définir les problèmes de stationnements ponctuels le long de voies étroites sur les bourgs et hameaux, afin de proposer des réponses adaptées.
- Développer les transports en commun entre Cesny Bois Halbout et les centres urbains les plus proches : Caen, Falaise
- Encourager l'utilisation des modes de déplacements doux inter et intra bourgs notamment entre les zones d'habitat, les services et le groupe scolaire
- Mener une réflexion sur des voies nouvelles notamment pour la desserte des zones d'urbanisation future et la zone artisanale.

4 – Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valorisation de l'image de Cesny Bois Halbout

La mise en valeur du bourg (bâti privés et espaces publics), la requalification urbaine et paysagère des entrées du village, participent à l'amélioration du cadre de vie de la commune au même titre que les animations et diverses manifestations organisées par le tissu associatif de la commune.

Afin de préserver l'image de la commune, il sera nécessaire d'intégrer les nouvelles constructions d'un point de vue paysager et architectural notamment au regard des perceptions qu'offre l'espace ouvert de la plaine.

De même, l'identité de la commune se caractérise aussi par la présence de deux bourgs. Il sera intéressant de valoriser le potentiel de chacun d'entre eux afin d'affirmer leur rôle au sein de l'organisation spatiale et fonctionnelle de Cesny Bois Halbout.



- Veiller à l'aménagement paysager autour des bourgs de Bois Halbout et Cesny par l'intégration des nouvelles constructions au travers d'un bâti de qualité et la création de haies autour des zones à urbaniser
- Engagement de préserver le patrimoine bâti ancien de la commune dans les bourg et les hameaux (Cesny, la Vallée..)
- Valoriser les entrées de village notamment les entrées principales en venant de Bretteville sur Laize et en venant de Pont d'Ouille par la RD 23 mais aussi les entrées du bourg de Cesny par la RD 255 (aménagement paysager, requalification de l'infrastructure routière)
- Volonté d'aménager et de valoriser la place centrale du Bourg de Bois Halbout

Le Projet de Cesny Bois Halbout

Axe 2

AXE 2 Mettre en cohérence la réalisation et l'adaptation des équipements publics

1 – Maintenir l'activité d'accueil spécialisé pour personnes âgées

Les maisons de retraite représentent une activité importante pour la commune. L'établissement principal, EHPAD Saint Jacques et Saint Christophe, n'est cependant plus conforme au regard des dernières règles sanitaires. Pour cette raison et au-delà d'une remise aux normes des installations actuelles, un projet de construction d'un nouvel établissement est à l'étude.

Cette superstructure, enjeu majeur de la commune en terme d'activité, doit faire l'objet d'une réflexion d'aménagement plus globale intégrant le bourg de Bois Halbout et ses franges. La définition d'une continuité urbaine doit s'élaborer en précisant la vocation des zones non bâties entre le bourg et le projet de maison de retraite ainsi que les liens de circulation potentiels à créer ou à aménager.

- Souhait de maintenir voire de créer un établissement autonome pour personnes âgées d'une capacité d'une centaine de lits en bordure de la RD255 sur les terrains communaux à proximité du groupe scolaire

2 – Adapter le groupe scolaire selon la croissance de la commune

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des infrastructures d'accueil en matière d'école et de petite enfance. L'agrandissement de l'école actuelle constituera un atout majeur pour la commune et permettra d'accroître les services offerts. L'aménagement de ce site doit être l'occasion de recréer des liens avec le bourg de Bois Halbout facilitant l'accès aux équipements existants (bibliothèque, salle des fêtes...).

- Adapter le groupe scolaire aux besoins actuels et futurs de la commune. De nouveaux services en matière de petite enfance pourront également être proposés. La situation actuelle de cet équipement doit nécessiter des aménagements en matière de sécurité routière concernant l'accès sur la RD255 et une amélioration du stationnement.
- Assurer la continuité urbaine entre le bourg et ce nouveau pôle de services en aménageant les zones non bâties entre ces deux secteurs et en créant des liens de circulation sécurisés notamment en terme de déplacements doux.

Le Projet de Cesny Bois Halbout Axe 2

3 – Mise aux normes du réseau d'assainissement

Actuellement, le nombre de raccordés est de 480 pour une capacité de 500EH (soit 97% de son fonctionnement). Seule une augmentation de la capacité de la station d'épuration des eaux usées de Cesny-Bois-Halbout permettra d'améliorer la qualité et le rendement du traitement.

L'extension du lagunage s'avérera nécessaire pour répondre aux besoins d'une population croissante. La définition des nouvelles zones constructibles devra donc être cohérente avec le zonage d'assainissement en privilégiant les secteurs où le procédé collectif a été retenu et dans les zones permettant l'application des normes en vigueur.

A cette fin, la commune a d'ores et déjà acquis les terrains nécessaires (4 hectares) pour ce futur programme de travaux. L'un des enjeux de ce programme demeure le développement de l'assainissement collectif sur le quartier des Bouquetiers (Bois Halbout).

- Réaliser l'extension du lagunage et mettre aux normes le réseau individuel conformément au schéma d'assainissement afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs voués à l'habitat.

4 – Engager une réflexion sur la réorganisation urbaine en intégrant la création ou l'adaptation de nouveaux équipements

Par comparaison avec des communes de même taille, Cesny-Bois-Halbout présente un niveau d'équipement correct. Néanmoins, certains compléments restent à réaliser et dans ce but, des réserves d'emprise foncière sont à inscrire au PLU.

Le projet d'une création de salle couverte adaptée peu apparaître nécessaire pour une commune de cette taille en coordination étroite avec la Communauté de Communes, en tenant compte des normes de sécurité et d'accessibilité notamment pour les handicapés.

La réalisation d'un tel équipement doit s'accompagner d'une réflexion plus large quant à l'implantation et l'organisation urbaine qu'elle génère. Cette nouvelle structure doit être l'occasion d'établir un aménagement cohérent de la zone concernée et d'affirmer l'identité d'un îlot par une réalisation de qualité.

Parallèlement, une étude pour la valorisation de la place afin d'animer le cœur de bourg et le réaménagement ou la délocalisation de la mairie peuvent également être envisagés. Ces infrastructures représentent un véritable atout pour la commune de Cesny Bois Halbout au regard de leur situation en cœur de bourg, des superficies proposées et de la qualité architecturale du bâti.



- Souhait de créer une salle couverte pour activités sportives en liaison avec la communauté de Communes. Dans le cadre d'un aménagement cohérent, cet équipement pourrait être réalisé à proximité du groupe scolaire et du stade.
- Valorisation des équipements publics notamment en cœur de bourg : actuelle mairie, salle des fêtes, bibliothèque....
- Agrandissement du cimetière

Le Projet de Cesny Bois Halbout

Axe 3

AXE 3 Renforcer la notion de pôle d'activité sur la commune

1 – Préserver et adapter l'activité commerciale

Outre la dynamique communale en terme de services (regroupement pédagogique, accueil des personnes âgées, et autres services de proximité : La Poste, pharmacie...), l'activité commerciale du bourg de Bois Halbout représente un pôle attractif pour l'aire d'influence constituée par les communes voisines.

Le maintien du commerce de proximité sur Bois Halbout repose sur la requalification du centre bourg et la volonté de redynamiser le rôle de pôle rural de la commune qui tend à diminuer sous la pression de nouvelles surfaces commerciales de la même région géographique (Cinglais, Plaine de Caen/Falaise).

- Maintien et développement de l'activité commerciale de proximité au sein du tissu urbain grâce à la densification des logements en centre bourg et la diversité des services culturels et associatifs.

2 – Préserver et développer le tissu artisanal

Les choix de développement économique de la commune doivent être basés sur les perspectives de développement du périmètre élargi de la Communauté de Communes et sur le potentiel actuel de Cesny-Bois-Halbout.

Actuellement, il n'existe pas de zone d'activités sur la commune. Les artisans sont installés le plus souvent au sein des bourgs de Bois Halbout et Cesny.

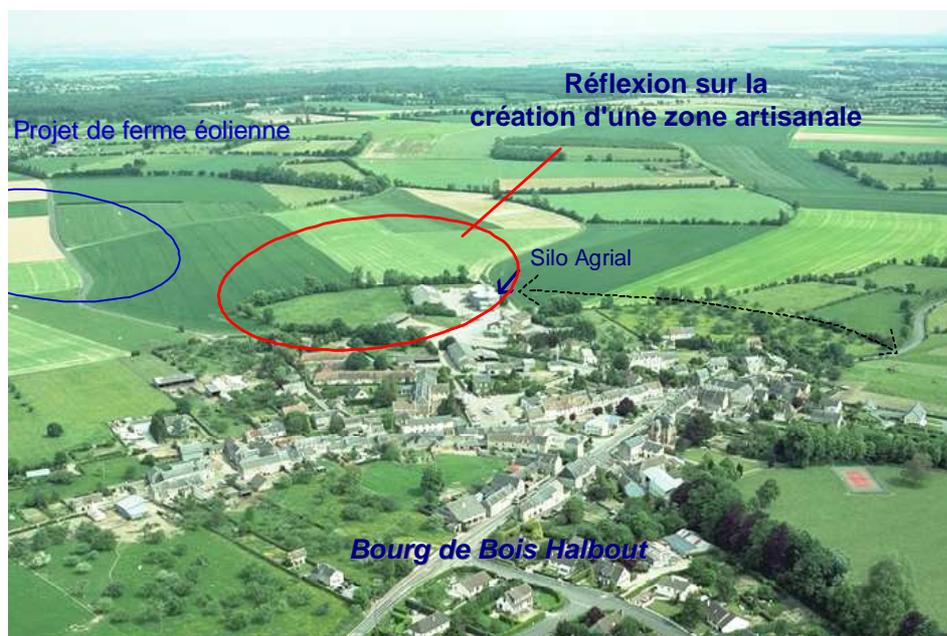
En conséquence, forte de la présence d'une activité artisanale sur son territoire qu'il est nécessaire de conserver et consciente d'une demande au sein de la Communauté de Communes, le PLU est l'occasion pour la commune de réfléchir sur l'opportunité de l'implantation d'une infrastructure d'accueil des entreprises de type zone artisanale, adaptée à son échelle. Un secteur possible en devenir peut faire l'objet d'une analyse particulière, en examinant ses potentialités en matière d'accès et d'intégration au tissu urbain actuel. Il s'agit de la zone au Nord Est de Bois Halbout, proche des silos agricoles (coopérative Agrial).

Par ailleurs, une étude est actuellement en cours concernant un projet d'installation d'aérogénérateurs d'électricité (éoliennes) sur le territoire communal. Le périmètre d'étude se situe sur le plateau au nord du bourg de Bois Halbout.

- Volonté de réaliser une zone artisanale adaptée à l'échelle communale dans le cadre des objectifs de développement économique fixés par la Communauté de Communes de la Suisse Normande afin de conforter les entreprises actuelles et proposer une nouvelle offre sur le secteur Est de la Communauté de Communes. Le site d'implantation proposé concernerait le secteur des silos d'Agrial.

Le Projet de Cesny Bois Halbout Axe 3

- Réflexion sur un accès adapté depuis la RD 23 vers Bretteville sur Laize évitant ainsi le trafic des camions dans le bourg de Bois Halbout.
- Planifier et organiser les espaces de cette future zone artisanale, selon les priorités arbitrées par la commune, en fonction de la nature des activités et des projets intercommunaux avancés.
- Volonté d'examiner au mieux l'opportunité économique d'une nouvelle activité et ses incidences environnementales avec le projet d'implantation d'un parc éolien au nord de la commune.



3 – Protéger l'activité agricole

L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune avec 578 hectares de superficie agricole utilisée. Face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, le vieillissement de la population des actifs de ce secteur, l'activité connaît un net déclin. Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser.

- Prise en compte des sièges d'exploitations agricoles en activité (considérés « professionnels à temps complet » selon le recensement général agricole 2000). Situées à proximité du tissu urbain, les exploitations doivent pouvoir poursuivre leur développement dans un cadre réglementaire urbanistique adapté et cohérent.

Le Projet de Cesny Bois Halbout

Axe 4

AXE 4 Préserver et valoriser les territoires non bâtis et paysages naturels

1 – Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles affirment l'identité paysagère de la commune. Les 578 hectares exploités principalement en champs ouverts représentent 87% de la superficie totale de la commune. Qu'ils prennent la forme de campagne découverte ou de prés, ils sont sensibles aux dégradations naturelles et doivent faire face à l'extension de l'urbanisation. Par conséquent, des mesures de préservation de l'activité agricole au travers d'une qualification réglementaire et une meilleure prise en compte des haies bocagères à l'est de la commune, demeurent prioritaires en matière de protection de l'espace rural.

- Protection des espaces agricoles par la définition de zones spécifiques dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Prise en compte des deux espaces agricoles identifiés caractéristiques de Cesny Bois Halbout : les champs ouverts (la grande majorité du territoire communal) et les prairies bocagères (Vallée du Cesny)
- Identification d'espaces boisés classés (EBC) : haies à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et de leur intérêt paysager, espaces boisés (à proximité du château, vallée du Cesny...)

2 – Gestion des zones sensibles, préservation des sites naturels et des ressources en eau

Afin de répondre à la notion de développement durable en préservant les espaces naturels, la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, certains périmètres doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du PLU.

Le secteur Nord-ouest défini par le lit du ruisseau, protégé au titre de la ZNIEFF, ainsi que les zones agricoles, la zone de la source du Cesny et le parc du château, représentent de vastes zones qui doivent être incluses dans le cadre d'une stratégie de préservation et de valorisation du patrimoine.

Certains problèmes ponctuels d'inondation par ruissellement surviennent (Bas de Cesny, Sud Est de Bois Halbout, le long du CD156). Favoriser la libre circulation des cours d'eau, la réalisation d'aménagements (fossés, bassin de rétention ...), la conservation et l'entretien des sentiers et le renforcement des haies bocagères contribueront à minorer les conséquences naturelles.

Afin d'anticiper les risques d'inondation, le gel de la constructibilité de certains terrains peut être décidé par application du principe de précaution.

- Préservation des grands équilibres entre espaces urbanisés, espaces voués à l'activité agricole et sites naturels

Le Projet de Cesny Bois Halbout Axe 4



- Engagement à protéger les espaces naturels sensibles en garantissant la protection des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et des espaces limitrophes (ZNIEFF): Vallée du Cesny.
- Prise en compte des zones sensibles en bordure des cours d'eau par :
 - un classement en zone naturelle
 - la conservation et l'entretien des rives du Cesny
 - la préservation des haies et des espaces boisés en bordure des rives
 - le gel des constructions en zone humide
- Définition d'une zone à protéger autour de la source du « Cul d'Oison »

3 – Permettre la découverte de la Vallée du Cesny et maintenir une coupure verte entre les deux bourgs

Les paysages naturels de la vallée du Cesny représentent un patrimoine important pour la commune. Leur préservation et leur valorisation peut s'opérer dans le cadre d'un développement et de la promotion d'une petite activité touristique bénéficiant de la proximité de la Forêt de Cinglais au sein de la région Suisse-Normande.

Parallèlement, les caractéristiques paysagères de Cesny s'identifient également par la coupure verte entre les deux bourgs qu'il est important de conserver afin d'éviter la diffusion des espaces bâtis et préserver la qualité des perceptions.

Afin d'assurer une cohésion des différents espaces de la commune, les liaisons entre les Bourgs de Bois Halbout, de Cesny et les hameaux de la Motte et la Vallée doivent être affirmées.

- Recherche d'animation et de promotion du site de la Vallée du Cesny
- Création et/ou prolongement de chemins de randonnées pédestres permettant la découverte des paysages naturels (vallée du Cesny) et du patrimoine bâti (bourgs, châteaux, chapelle)
- Préserver la qualité des paysages identitaires par la conservation de la coupure verte entre les Bourgs de Cesny et Bois Halbout

Le Projet de Cesny Bois Halbout

